

Centre d'activité de Nepean-Sud – Secteur 7

[Modification 44, le 28 juin, 2006]

Section 1.0 – Introduction

1.1 Secteur visé par le Plan secondaire

Le centre d'activité de Nepean-Sud, qui couvre une superficie d'environ 165 hectares, est situé dans la partie sud du secteur urbain d'Ottawa. Il est délimité au nord par la promenade Strandherd, à l'ouest par l'installation de gestion des eaux pluviales Kennedy-Burnett, à l'est par le prolongement futur de la promenade Longfields, et au sud par la rivière Jock. Il est entouré au nord par les communautés résidentielles établies de Barrhaven et de Longfields, à l'est par la communauté en développement de Chapman Mills et le secteur bien établi de Heart's Desire, au sud est par le lotissement existant de Stonebridge, au sud-ouest par la future communauté de Barrhaven-Sud et enfin, à l'ouest, par les terrains non aménagés du secteur 8.

La majeure partie du secteur à l'étude n'est pas encore lotie. L'aménagement du Barrhaven Town Centre et du RioCan Marketplace, deux mégacentres de magasins à grande surface situés le long de la promenade Strandherd, respectivement à l'ouest et à l'est du chemin Greenbank, tire à sa fin, et l'école secondaire St. Joseph a récemment été construite sur le chemin Greenbank, lequel est bordé de maisons tant au cœur du centre d'activité qu'un peu plus au sud, près de la rivière Jock. Les autres utilisations du sol que l'on trouve dans le centre d'activité sont réservées à des exploitations agricoles et à des commerces. Le secteur à l'étude se compose en grande partie de terrains dépourvus d'arbres, à l'exception de quelques espaces boisés situés aux abords de la rivière Jock.

1.2 Contexte

Au début des années 1990, l'ancienne Ville de Nepean procéda à un exercice visant à planifier soigneusement l'avenir du centre d'activité, à la suite duquel le Conseil municipal de Nepean approuva, en 1994, le Rapport d'étude conceptuelle du centre d'activité de la zone urbaine de Nepean-Sud, document qui devait guider l'aménagement futur du secteur. La Ville mit ensuite en œuvre un programme de planification intégrée qui traitait de questions comme le transport, le raccordement aux services publics, l'environnement et les études d'urbanisme; l'initiative se traduisit par l'adoption du Plan secondaire du secteur 7 par le Conseil municipal de Nepean en 1997. Le Plan secondaire définissait les politiques d'aménagement du territoire, les densités résidentielles, les exigences relatives à la forme bâtie et les lignes directrices visant l'aménagement urbain. Depuis son approbation en 1997, ce plan a régi l'aménagement dans le centre d'activité et continue à le faire, ayant été entériné par la Ville d'Ottawa en 2002 et reconfirmé dans le volume 2A du Plan officiel en mai 2003.

Le secteur visé par le Plan a cependant subi d'importants changements depuis l'adoption de celui-ci en 1997. Plusieurs magasins à grande surface ont été construits le long de la promenade Strandherd, le Plan officiel comporte une nouvelle politique d'aménagement du territoire qui accorde une importance particulière à la conception urbaine, et de nouvelles orientations stratégiques concernant les couloirs de transport en commun rapide ont été définies pour le centre d'activité. Ces changements rendent nécessaire la mise à jour de la vision relative à l'utilisation du sol et à la conception adoptée pour le centre d'activité.

C'est dans ce contexte qu'a débuté, en 2004, l'élaboration de la stratégie de conception urbaine du centre d'activité de Nepean-Sud. Celle-ci fixe les buts et les objectifs visés, décrit le schéma directeur d'aménagement et ses éléments clés, définit une série de principes de conception urbaine à respecter, et donne des directives en vue de la mise en œuvre du plan. La stratégie a été achevée en 2005 et, bien qu'elle ne soit pas considérée comme une politique d'aménagement, elle a servi de fondement à la préparation du Plan de conception communautaire du centre d'activité de Nepean-Sud (PCC).

Le PCC du centre d'activité repose sur les recommandations de la stratégie de conception urbaine. Dans le cadre du processus d'élaboration du PCC, quelques modifications ont dû être apportées aux utilisations du sol prévues par la stratégie afin de tenir compte du nouveau tracé de certaines voies de circulation et de transport en commun adopté à la suite de diverses études d'évaluation environnementale (EE) réalisées après l'achèvement de la stratégie. Ces études d'EE ont permis de définir des orientations plus précises pour la route Chapman Mills (EE sur le couloir nord-sud du train léger), le chemin Greenbank (EE du chemin Greenbank), la promenade Longfields (EE sur la voie Jockvale-Longfields), et le couloir sud ouest du Transitway (EE sur le prolongement du Transitway sud-ouest). Ces modifications à la trame du centre d'activité sont conformes à la vision globale de la stratégie de conception urbaine.

Le Plan secondaire du centre d'activité de Nepean-Sud repose entièrement sur les éléments clés du Plan de conception communautaire du centre d'activité de Nepean-Sud. Les buts, objectifs, politiques et annexes sont les mêmes dans les deux documents. Le Plan de conception communautaire contient en outre des éléments discrétionnaires comme les lignes directrices sur l'aménagement urbain.

Section 2.0 – Buts et objectifs

Le Plan secondaire repose sur une série de buts et d'objectifs inspirés de la stratégie de conception urbaine et destinés à guider l'aménagement futur du centre d'activité. Comme ces buts et objectifs, qui sont présentés aux sous-sections 2.1 à 2.6 ci-dessous, ne sont pas classés par ordre de priorité et se recoupent, ils doivent être examinés ensemble lorsque sont prises pour le centre d'activité des décisions concernant l'utilisation du sol et la conception.

2.1 But 1 – Forme urbaine compacte

But : Un aménagement caractérisé par une forme bâtie dense, compacte et favorisant le transport en commun

Objectifs :

1. Créer un centre d'intérêt à Nepean-Sud afin de définir une identité commune et de fournir un point de rassemblement à l'intention des communautés avoisinantes.
2. Stimuler la vitalité du transport en commun en coordonnant les utilisations du sol, l'infrastructure de transport et la conception urbaine de manière à ce qu'elles se complètent l'une l'autre.
3. Favoriser l'aménagement, la densification et le réaménagement du centre d'activité selon des normes urbaines s'appliquant entre autres aux immeubles, aux paysages de rue et aux espaces libres.
4. Prévoir des utilisations du sol souples offrant notamment la possibilité d'aménager des commerces et des bureaux, des résidences, des établissements institutionnels et des installations communautaires.

2.2 But 2 – Conception urbaine de grande qualité

But : Une conception urbaine de grande qualité tant pour les aménagements publics que privés

Objectifs :

1. Assurer un aménagement caractérisé par une conception urbaine de grande qualité et représentative du rôle que joue le centre d'activité en tant que cœur de Nepean Sud.
2. Créer une image communautaire forte en accentuant le caractère du milieu bâti, notamment par l'application de normes de conception, le regroupement des bâtiments, l'affichage et l'aménagement paysager.
3. Assurer une transition entre les secteurs ayant des densités différentes à l'intérieur du centre d'activité ainsi qu'entre le centre et les communautés à faible densité adjacentes.
4. Créer des paysages de rue attrayants dans le cadre du processus de conception du domaine public, de la forme bâtie, des paysages de rue et d'autres espaces publics.

5. Encourager le recours à des technologies vertes dans la conception des bâtiments et des infrastructures.

2.3 But 3 – Utilisations du sol diverses

But : Un vaste éventail d'utilisations du sol permettant l'aménagement de commerces, de bureaux, d'établissements institutionnels et de résidences

Objectifs :

1. Promouvoir l'aménagement d'un secteur à utilisations mixtes afin de créer un lieu où il est agréable de travailler et d'habiter.
2. Prévoir une sélection de bâtiments de hauteur faible, moyenne et élevée afin de permettre à différents types de ménages de trouver une habitation répondant à leurs besoins.
3. Veiller à ce que suffisamment de logements abordables soient construits dans le centre d'activité pour répondre aux besoins des ménages à revenu faible ou moyen.
4. S'assurer que les usages résidentiels et non résidentiels sont compatibles et complémentaires.
5. Encourager l'établissement de services sociaux, de parcs, d'installations publiques et de services de transport en commun à des endroits facilement accessibles.
6. Favoriser la création d'un nombre suffisant d'emplois dans le centre d'activité afin de permettre aux résidents de Nepean-Sud de travailler dans leur communauté.

2.4 But 4 – Réseau d'espaces verts diversifiés

But : Un réseau d'espaces verts diversifiés

Objectifs :

1. Prévoir un éventail de possibilités de loisirs répondant aux besoins des résidents et des travailleurs.
2. Concevoir les parcs et les espaces libres de manière à ce qu'ils s'harmonisent bien avec un aménagement compact et urbain.
3. Aménager un réseau de sentiers pour piétons et cyclistes reliant les parcs, les bâtiments publics, les installations de gestion des eaux pluviales, les rues locales, la rivière Jock et les communautés avoisinantes.
4. Protéger la santé écologique et l'intégrité de la rivière Jock et des caractéristiques naturelles qui l'entourent.

2.5 But 5 – Système de transport efficace

But : Un système de transport multimodal efficace

Objectifs :

1. Intégrer les voies de transport en commun rapide au milieu urbain compact afin d'accroître le nombre d'usagers du transport en commun et de réduire les bouchons de circulation, les coûts liés à la consommation d'essence et la pollution.
2. Aménager un réseau d'artères, de routes collectrices, de rues locales et d'allées continues et interreliées qui favorise des déplacements efficaces à partir des divers modes de transport.
3. Aménager un réseau formé de rues bordées d'arbres, qui soient agréables pour les piétons et les cyclistes et comportent de nombreux liens menant aux installations publiques, aux parcs, aux secteurs commerciaux et aux communautés avoisinantes.
4. Prévoir du stationnement sur rue pour favoriser les utilisations du sol au rez-de-chaussée, particulièrement les commerces, et éviter les vastes terrains de stationnement.

2.6 But 6 – Planification de la croissance

But : Une progression logique de l'aménagement, depuis les tout débuts de la communauté jusqu'à la concrétisation de la vision définie pour le secteur

Objectifs :

1. Permettre des aménagements provisoires tout en s'assurant que la forme finale du milieu bâti envisagée pour le centre d'activité pourra être réalisée.

2. Veiller à ce que les améliorations à l'infrastructure fassent l'objet d'une planification soignée de manière à pouvoir répondre aux besoins engendrés par la croissance dans le centre d'activité.
3. S'assurer que la Ville participe et contribue dès le début à l'aménagement du domaine public, notamment en ce qui a trait aux bâtiments publics, aux principaux services de transport en commun, au stationnement sur rue, aux places publiques et aux centres commerciaux.
4. Voir à ce que le centre d'activité devienne un pôle d'attraction du système de transport en commun pour Nepean-Sud et le demeure.

Section 3.0 – Plan d'aménagement du territoire

Les politiques d'aménagement du territoire décrites dans la présente section définissent le cadre régissant les utilisations du sol permises dans le centre d'activité. D'après ces politiques, une fois entièrement aménagé, le centre pourrait compter plus de 22 000 résidents et offrir au-delà de 12 000 emplois (voir les tableaux 2 et 3). Le succès de l'aménagement de ce secteur ne se mesurera pas dans un avenir immédiat, mais plutôt à long terme, une fois qu'aura été concrétisée la forme prévue dans le présent Plan.

3.1 Politiques générales d'aménagement du territoire

Le plan d'aménagement du territoire illustré à l'annexe 1 prévoit huit catégories d'aménagement, lesquelles sont décrites aux sous-sections 3.2 à 3.9 ci dessous. Ces catégories précisent l'intention, les utilisations permises et les politiques d'aménagement du territoire visant des secteurs définis du centre d'activité. Les politiques d'aménagement du territoire générales énoncées dans la présente sous-section s'appliquent aux huit catégories d'aménagement proposées pour le centre d'activité.

Politiques

Pour tous les terrains situés dans les limites du centre d'activité :

1. les « utilisations généralement permises » prévues à la sous-section 3.1 du Plan officiel, de même que toutes les installations municipales et de services publics sont autorisées aux termes des huit catégories d'aménagement;
2. les normes en matière de stationnement sont établies par le Règlement de zonage et précisées par la politique 7) de la sous-section 3.4 [Please check: there is no Section 3.4(7)] ;
3. les objectifs en matière de logements abordables sont définis à la sous-section 8.6 [Same];
4. les objectifs en matière de densité indiqués aux sous-sections 3.2 à 3.6 s'appliquent à l'ensemble du secteur une fois celui ci entièrement aménagé et non à chaque lotissement pris individuellement. Même si ces objectifs ne sont pas respectés dans un premier temps, les promoteurs doivent prouver, conformément à la sous-section 8.3[Same], qu'ils pourront être atteints à long terme;
5. les politiques et les lignes directrices portant sur l'aménagement urbain présentées à la section 4.0 s'appliquent à tous les aménagements, exception faite des exclusions prévues à la politique 7) de la sous-section 3.2 de même qu'à la politique 5) de la sous-section 3.3;
6. les utilisations suivantes ne sont pas permises, sauf sur les terrains situés dans le district de commerces de détail de la promenade Strandherd où elles sont autorisées aux termes du zonage actuel ou des dispositions du plan directeur existant pour le site :
 - a. commerces individuels dans un bâtiment autonome dont la superficie du rez-de-chaussée est supérieure à 5 750 mètres carrés,
 - b. stations-service,
 - c. établissements offrant le service au volant,
 - d. commerces de détail pour lesquels de l'entreposage extérieur est nécessaire, à l'exception des centres de jardinage saisonniers accessoires à un autre commerce autorisé;
7. la création de places privées sera encouragée pour tous les projets d'aménagement privés. Leur taille, configuration et conception devront être entérinées par la Ville dans le cadre du processus d'approbation. Ces places :
 - a. pourront prendre diverses formes, comme des terrasses, des cours intérieures, etc.,

- b. ne seront pas considérées comme des terrains réservés à la création de parcs,
- c. ne seront pas qualifiées d'espaces libres distincts dans le plan d'aménagement du territoire,
- d. seront idéalement bordées de bâtiments et reliées à des sentiers paysagers aménagés entre les îlots ou encore à des ruelles pour piétons.

Tableau 1 – Ventilation des utilisations du sol

Catégorie d'aménagement	Superficie nette (en hectares)	Proportion de la superficie totale (en %)
Immeubles à utilisations mixtes de grande hauteur	26,5	16,1
Immeubles à utilisations mixtes de hauteur moyenne	34,2	20,7
Immeubles résidentiels de grande hauteur	3,4	2,1
Immeubles résidentiels de hauteur moyenne	21,9	13,2
École	7,9	4,8
Complexe municipal	2,2	1,3
Parc de district	21,6	13,1
Parc de quartier	4,5	2,7
Rues	42,8	25,9
Total	165,0	100,0

Tableau 2 – Ventilation des logements par type d'habitation

Type d'habitation	Nbre de logements	Proportion du nbre total de logements (en %)
Phase 2		
Maisons en rangée sur rue	1 000	14
Logements superposés en rangée	750	10
Appartements	5 500	76
Total	7 250	100
Phase 3		
Maisons en rangée sur rue	1 000	9
Logements superposés en rangée	750	7
Appartements	9 300	84
Total	11 050	100

Tableau 3 – Statistiques sur les utilisations du sol

Phase	Surface de plancher hors œuvre brute – vente au détail (en m ²)	Surface de plancher hors œuvre brute – bureaux (en m ²)	Nbre de logements	Population	Emplois
Phase 1 – étape initiale	78 000	1 000	0	0	1 000
Phase 2 – aménagement partiel	208 250	158 250	7 250	14 500	7 300
Phase 3 – aménagement complet	217 000	350 500	11 050	22 500	12 600

Notes :

1. Les tableaux 2 et 3 présentent des prévisions pour différentes étapes de l'aménagement du centre d'activité. Compte tenu de la longue période visée par ces scénarios, les données traduisent les maximums prévus aux termes des utilisations permises par les politiques du présent Plan.
2. Les chiffres indiqués correspondent au total de chaque phase.
3. La phase 1 ne comprend pas le petit nombre d'habitations déjà construites dans le centre d'activité.
4. Les types d'habitations indiqués dans le tableau 2 visent uniquement à illustrer la densité de l'aménagement à atteindre et non pas à fixer des limites en ce qui a trait à la répartition des logements selon diverses catégories.

3.2 Immeubles à utilisations mixtes de grande hauteur

La catégorie d'aménagement « immeubles à utilisations mixtes de grande hauteur » vise le principal secteur consacré à la vente au détail et aux aménagements polyvalents dans le centre d'activité. Les terrains ainsi désignés formeront un secteur commercial dynamique abritant des usages variés, mais plus particulièrement des bâtiments dont le rez-de-chaussée sera occupé par des commerces et dont les étages supérieurs abriteront des logements, de même que des immeubles monofonctionnels consacrés à des commerces, à des bureaux ou à des appartements.

Politiques

Sur les terrains désignés « immeubles à utilisations mixtes de grande hauteur » :

1. sont permis les appartements, une grande variété d'activités administratives, de vente au détail et de services commerciaux, les utilisations publiques et institutionnelles, les écoles, les lieux de culte et les installations communautaires;
2. la hauteur minimale des bâtiments est de 6 étages et la hauteur maximale, de 12 étages. Pour les propriétés situées au 1117, promenade Longfields et au 1034, terrasse McGarry, la hauteur maximale des bâtiments est de 17 étages pour un bâtiment polyvalent. En ce qui concerne les terrains situés aux 1012 et 1024, terrasse McGarry, la hauteur maximale des bâtiments est de 18 étages. [Modification n° 138, 10 juillet 2014] [Modification n° 216, 15 août 2018] [Modification n° 229, 13 août 2019]
3. l'objectif en matière de densité nette pour les utilisations résidentielles est de 250 unités par hectare;
4. la surface construite maximale des immeubles résidentiels autonomes doit correspondre à 30 p. 100 de la superficie totale de l'îlot sur lequel ils sont situés. Aucune limite de surface ne s'applique aux terrains situés aux 1012 et 1024, terrasse McGarry. [Modification n° 216, 15 août 2018];
5. tous les bâtiments situés en bordure du chemin Greenbank et de la route Chapman Mills doivent avoir des utilisations non résidentielles au rez-de-chaussée;

6. la Ville préconise qu'au nord de la route Chapman Mills, la conception de tous les bâtiments construits en bordure du Transitway tienne compte le plus possible de cet élément d'infrastructure, notamment au moyen de fenêtres transparentes ou de portes secondaires;
7. les politiques de la sous-section 3.2 ci-dessus et les politiques et lignes directrices de la section 4.0 ne s'appliqueront pas aux aménagements futurs du district de commerces de détail de la promenade Strandherd déjà permis par le zonage actuel ou des dispositions de plans directeurs pour le site, dans la mesure où ces aménagements ne compromettront pas l'acquisition à long terme des terrains destinés aux rues publiques illustrées à l'annexe 2 ou aux parcs publics indiqués à l'annexe 5. Pour ces nouveaux aménagements, la Ville encouragera néanmoins les promoteurs à suivre les politiques et les lignes directrices pertinentes énoncées à la section 4.0, et tiendra compte de celles-ci dans le cadre du processus d'examen des demandes d'aménagement.

3.3 Immeubles à utilisations mixtes de hauteur moyenne

La catégorie d'aménagement « immeubles à utilisations mixtes de hauteur moyenne » vise des secteurs du centre d'activité pour lesquels sont proposées des utilisations mixtes de plus petite échelle, dans le but de créer des espaces servant à la fois de logement et de lieu de travail, et de favoriser une densité résidentielle moyenne. Les secteurs ainsi désignés assurent une transition entre le secteur d'immeubles à utilisations mixtes de grande hauteur et les quartiers résidentiels à faible densité voisins, et ce, tant à l'intérieur du centre d'activité qu'aux environs de celui-ci.

Politiques

Sur les terrains désignés « immeubles à utilisations mixtes de hauteur moyenne » :

1. sont permis les appartements, les espaces servant à la fois de logement et de lieu de travail, les commerces de détail, les bureaux et les services commerciaux, les utilisations publiques et institutionnelles, les écoles, les lieux de culte et les installations communautaires;
2. la hauteur minimale des bâtiments est de 4 étages et la hauteur maximale, de 6 étages. Dans l'îlot C, illustré à l'annexe 7, la hauteur de bâtiment minimale est de quatre étages et la hauteur de bâtiment maximale est de 12 étages. Pour ce qui concerne les terrains délimités par l'avenue Marketplace, la promenade Longfields, la promenade Lindenshade et la promenade Sue Holloway, la hauteur de bâtiment minimale est de quatre étages; la hauteur de bâtiment maximale sur ces terrains est de neuf étages sur toute partie de terrain située à moins de 40 mètres de la limite de propriété longeant la promenade Longfields, et de huit étages sur toute partie de terrain située à 40 mètres ou plus de la limite de propriété longeant la promenade Longfields. [modification n° 144, 6 mars 2015] [modification n° 185, 16 mai 2017]
3. l'objectif de densité nette pour les utilisations résidentielles est de 200 unités par hectare. Sur les terrains désignés pour une utilisation polyvalente de hauteur moyenne à l'annexe 1 et situés dans les îlots au sud de l'avenue Marketplace, à l'ouest de la promenade Longfields, au nord de la promenade Chapman Mills, à l'est de l'avenue Riocan et à l'extérieur du district de commerces de détail de Strandherd, l'objectif de densité nette pour les utilisations résidentielles est de 150 unités par hectare. Pour chaque aménagement proposé dans les îlots A et B illustrés à l'annexe 7, la densité minimale nette est de 100 unités par hectare net; pour chaque aménagement proposé dans l'îlot C, illustré à l'annexe 7, la densité minimale nette est de 130 unités par hectare net. Pour les terrains désignés pour une utilisation polyvalente de hauteur moyenne contigus au pont du chemin Greenbank, la densité nette minimale est de 100 unités par hectare. [modification n° 82, 13 janvier 2010] [modification n° 144, 6 mars 2015] [modification n° 224, 14 novembre 2018]
4. sur les terrains désignés pour une utilisation polyvalente de hauteur moyenne à l'annexe 1 et situés dans les îlots au sud de l'avenue Marketplace, à l'ouest de la promenade Longfields, au nord de la promenade Chapman Mills, à l'est de l'avenue Riocan et à l'extérieur du district de commerces de détail de Strandherd, la surface construite maximale des immeubles résidentiels autonomes doit correspondre à 50 pour cent de la superficie totale de l'îlot sur lequel ils sont situés. Dans les îlots A, B et C, tel qu'illustré à l'annexe 7, aucune surface construite maximale n'est prévue pour les

immeubles résidentiels autonomes. [modification n° 82, 13 janvier 2010] [modification n° 144, 6 mars 2015]

5. les politiques de la sous-section 3.3 ci-dessus et les politiques et lignes directrices de la section 4.0 ne s'appliqueront pas aux aménagements futurs du district de commerces de détail de la promenade Strandherd déjà permis par le zonage actuel ou des dispositions de plans directeurs pour le site, dans la mesure où ces aménagements ne compromettront pas l'acquisition à long terme des terrains destinés aux rues publiques illustrées à l'annexe 2 ou aux parcs publics indiqués à l'annexe 5. Pour ces nouveaux aménagements, la Ville encouragera néanmoins les promoteurs à suivre les politiques et les lignes directrices pertinentes énoncées à la section 4.0, et tiendra compte de celles-ci dans le cadre du processus d'examen des demandes d'aménagement.

3.4 Immeubles résidentiels de grande hauteur

Sont désignés « immeubles résidentiels de grande hauteur » les terrains du centre d'activité situés à proximité du carrefour majeur du système de transport en commun et destinés aux utilisations résidentielles à densité élevée. Les immeubles d'appartements sont les seuls types d'habitations permis.

Politiques

Sur les terrains désignés « immeubles résidentiels de grande hauteur » :

1. les appartements sont les seules utilisations permises, à l'exception des commerces de détail, des bureaux et des utilisations commerciales situés au rez-de-chaussée d'un immeuble d'appartements;
2. la hauteur minimale des bâtiments est de 6 étages et la hauteur maximale, de 12 étages;
3. l'objectif en matière de densité nette pour les utilisations résidentielles est de 300 unités par hectare;
4. au moins 90 p. 100 des places de stationnement exigées pour chaque lotissement doivent se trouver dans des stationnements à étages souterrains ou en surface.

3.5 Immeubles résidentiels de hauteur moyenne

La catégorie d'aménagement « immeubles résidentiels de hauteur moyenne » vise à intégrer la majorité des constructions basses à logements multiples prévues pour le centre d'activité et permet d'assurer une transition adéquate entre les quartiers à faible densité entourant le centre d'activité et les utilisations à densité plus élevée autorisée à l'intérieur de celui-ci.

Politiques

Sur les terrains désignés « immeubles résidentiels de hauteur moyenne » :

1. sont permis les appartements, les maisons en rangée sur rue, les îlots d'habitations en rangée et les logements superposés en rangée, les utilisations publiques et institutionnelles, les écoles, les lieux de culte et les installations communautaires. Le long du chemin Greenbank, les immeubles à utilisations mixtes abritant des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs sont également autorisés;
2. la hauteur minimale des bâtiments est de 2 étages et la hauteur maximale, de 4 étages. Dans l'îlot D1, illustré à l'annexe 7, la hauteur de bâtiment minimale est de deux étages et la hauteur de bâtiment maximale est de six étages. Pour les îlots F1 et F2 (si l'îlot F2 n'est pas aménagé en école), illustrés à l'annexe 7, la hauteur de bâtiment minimale est de quatre étages et la hauteur de bâtiment maximale est de 12 étages. [modification n° 144, 6 mars 2015]
3. l'objectif en matière de densité nette pour les utilisations résidentielles est de 100 unités par hectare.

3.6 Parc de quartier

La catégorie d'aménagement « parc de quartier » englobe tant les parcs que les places publiques. Les cinq parcs publics prévus dans le centre d'activité seront conçus de manière à s'harmoniser avec la nature urbaine du secteur, à titre d'aires d'agrément accessibles et ouvertes comportant des entrées clairement définies qui s'intègrent bien dans la trame urbaine. Les deux places publiques du centre

d'activité seront essentiellement des espaces à revêtement dur bordés d'immeubles formant un « mur » et favorisant l'activité piétonnière.

Politiques

En ce qui a trait aux terrains désignés « parc de quartier » :

1. sont permis sur ces terrains les parcs publics, les places publiques, les installations communautaires et les activités de conservation;
2. l'emplacement prévu des cinq parcs publics et des deux places publiques est indiqué à l'annexe 5;
3. l'acquisition des terrains nécessaires à la création des parcs de quartier se fera conformément à la sous-section 8.4 [voulez-vous dire 7.4?] et à l'annexe 5;
4. les parcs publics :
 - a. doivent, en règle générale, avoir une superficie variant entre 0,4 et 1 hectare de terrain plat; sur les terrains désignés pour une utilisation polyvalente de hauteur moyenne à l'annexe 1 et situés dans les îlots au sud de l'avenue Marketplace, à l'ouest de la promenade Longfields, au nord de la promenade Chapman Mills, à l'est de l'avenue Riocan et à l'extérieur du district de commerces de détail de Strandherd, un parc public doit avoir une superficie variant entre 0,35 ha et 1,0 ha de terrain plat. [modification n° 82, 13 janvier 2010]
 - b. doivent avoir au moins trois côtés entièrement ouverts sur une rue,
 - c. ne peuvent pas, du quatrième côté, donner sur des cours arrière ou latérales,
 - d. doivent avoir une conception plus axée sur le revêtement dur et comportant davantage de bancs que les parcs de quartier que l'on trouve habituellement dans les banlieues,
 - e. doivent être exempts de terrains de sport;
5. Les places publiques :
 - a. doivent, en règle générale, avoir une superficie inférieure à 0,4 hectare de terrain plat,
 - b. doivent comporter des arbres de rue et d'autres végétaux de même que des bancs,
 - c. doivent être considérées comme un emplacement possible pour les œuvres d'art public,
 - d. doivent avoir une conception plus axée sur le revêtement dur et comportant davantage de bancs que les parcs de quartier que l'on trouve habituellement dans les banlieues,
 - e. doivent être exemptes de terrains de sport et d'installations de jeu comme celles que l'on trouve habituellement dans les quartiers de banlieue.

3.7 Parc de district

La catégorie d'aménagement « parc de district » permettra la création du parc Half Moon Bay, un vaste espace naturel composé principalement d'aires de loisirs passifs mais offrant également des possibilités de loisirs actifs. Ce parc, qui longera la rivière Jock et s'étendra sur toute la largeur du centre d'activité, sera un élément central du réseau d'espaces verts dans le secteur et sera relié aux espaces verts, existants et prévus, des communautés avoisinantes.

Politiques

Dans le secteur désigné « parc de district » :

1. sont permis les parcs publics, les utilisations liées à la gestion et à la surveillance des activités de conservation, les sentiers, les allées, les pistes cyclables, les installations offrant des activités éducatives, les terrains de sport et les installations récréatives, de même que les utilisations existantes mentionnées à la politique 4) de la sous-section 3.7 ci-dessous, et les bâtiments accessoires à d'autres utilisations permises. Les installations de loisirs actifs comme les terrains de sport sont également autorisées, dans la mesure où la fonction générale du parc est préservée;
2. en ce qui a trait à la conception du parc Half Moon Bay :
 - a. les endroits où les piétons pourront traverser la rivière seront clairement indiqués,
 - b. l'accès des véhicules ne sera permis qu'à certains endroits et les places de stationnement seront regroupées dans de petits lots entourés de beaucoup de verdure,

- c. on envisagera d'utiliser des surfaces perméables dans les espaces devant normalement être parés d'un revêtement dur,
 - d. les rues internes auront un caractère rural,
 - e. les infrastructures seront situées à l'extérieur des caractéristiques naturelles à moins qu'il soit possible de prouver qu'il n'existe aucun autre emplacement raisonnable et que les ouvrages en question sont conformes aux dispositions du Plan officiel,
 - f. toutes les utilisations seront conçues de manière à en limiter le plus possible les incidences sur les caractéristiques naturelles, et une étude d'impact sur l'environnement sera réalisée afin de déterminer la zone tampon à prévoir entre une utilisation donnée et les caractéristiques naturelles qui se trouvent sur les lieux;
3. la Ville collaborera avec l'office de protection de la nature concerné, les groupes d'intérêts locaux et les comités consultatifs intéressés pour constituer un réseau ininterrompu de sentiers interreliés ainsi que protéger et réhabiliter les caractéristiques naturelles recensées dans le parc Half Moon Bay;
 4. les maisons et les commerces existants dans le secteur désigné « parc communautaire » [Do you mean « parc de district »?] sont reconnus comme étant des usages conformes aux termes de la politique 4 de la sous-section 3.3 du Plan officiel. Les propriétaires peuvent apporter des améliorations à leur propriété dans la mesure où celles-ci sont permises par le zonage actuel du terrain. La Ville a l'intention d'acquérir ces propriétés comme le prévoit la politique 6 de la sous-section 7.4;
 5. la route Half Moon Bay sera conçue comme une promenade, conformément à la sous-section 5.2. Afin de préserver le panorama et les vues sur le parc et la rivière Jock, les aménagements ne seront permis que du côté nord de la route.

3.8 École

Les écoles sont la principale utilisation permise par cette catégorie d'aménagement, mais d'autres utilisations communautaires peuvent également être autorisées, ce qui offre la possibilité de construire des établissements qui contribuent grandement à attirer des gens et à accroître de ce fait l'activité sociale dans le secteur.

Politiques

Sur les terrains désignés « école » :

1. sont permis les écoles, les installations communautaires et les lieux de culte;
2. la hauteur minimale des bâtiments est de 2 étages et la hauteur maximale, de 6 étages;
3. si le terrain situé à l'ouest du chemin Greenbank n'est pas utilisé aux fins prévues, la catégorie d'aménagement « école » sera remplacée par « immeubles résidentiels de hauteur moyenne ».

3.9 Complexe municipal

La catégorie d'aménagement « complexe municipal » permettra l'aménagement d'une installation municipale polyvalente destinée à servir la communauté élargie de Nepean-Sud. L'installation en question jouxtera immédiatement le carrefour majeur du système de transport en commun et formera, avec la place publique centrale et les bâtiments voisins, le cœur municipal du centre d'activité.

Politiques

En ce qui concerne la catégorie d'aménagement « complexe municipal » :

1. seront permises dans le complexe municipal polyvalent diverses utilisations communautaires, notamment les suivantes : patinoires, piscines, courts, garderies, salles communautaires, théâtres, musées, bibliothèques et locaux consacrés à la santé publique, de même que les commerces et les bureaux prévus dans le cadre d'ententes conclues avec des partenaires du secteur privé;
2. le complexe municipal devra avoir un caractère urbain, c'est-à-dire former un espace où les bâtiments sont construits à proximité de la rue et où la majorité des places de stationnement exigées sont fournies dans une structure étagée;

3. la hauteur minimale des bâtiments est de 2 étages et la hauteur maximale, de 6 étages. Si le terrain n'est pas utilisé aux fins prévues, la catégorie d'aménagement « complexe municipal » sera remplacée par « immeubles résidentiels de hauteur moyenne ».

Section 4.0 – Conception urbaine

Il est essentiel que le centre d'activité soit doté d'une conception urbaine de très grande qualité afin de créer un milieu urbain caractérisé par une forme bâtie compacte, une grande variété d'utilisations, une convergence des principales voies de transport en commun et un fort sentiment d'appartenance à la communauté de Nepean-Sud. Dans le présent Plan, le cadre régissant la conception urbaine se compose des politiques et des lignes directrices portant sur l'aménagement urbain. L'appendice C représente graphiquement l'aspect possible du centre d'activité une fois celui-ci entièrement aménagé selon les politiques et les lignes directrices décrites dans la présente section. L'appendice D illustre quant à lui l'aspect que pourrait avoir le district de commerces de détail de la promenade Strandherd à différentes étapes de l'aménagement.

4.1 Politiques d'aménagement urbain

Sauf lorsque la politique 7) de la sous-sections 3.2 et la politique 5) de la sous-section 3.3 prévoient des dispositions contraires pour le district de commerces de détail de la promenade Strandherd, les politiques d'aménagement urbain ci-dessous s'appliquent à tous les lotissements du centre d'activité. Elles énoncent les exigences générales auxquelles doivent satisfaire tous les aménagements et, bien qu'elles visent à assurer le respect de normes minimales en matière de conception urbaine, elles sont suffisamment souples pour offrir la latitude nécessaire pendant le processus de conception.

Politiques

1. Les bâtiments doivent occuper le maximum du terrain sur lequel ils sont construits.
2. Les bâtiments doivent comporter au moins deux étages de pleine hauteur. Dans certains secteurs, le nombre minimal d'étages pourra être supérieur à deux, conformément aux politiques de la section 3.0 [Please correct in English: 3.0].
3. Les bâtiments doivent être orientés vers une rue publique, tant du point de vue fonctionnel que visuel, et être construits parallèlement à celle-ci et généralement sur le même axe que les bâtiments voisins.
4. Les entrées principales des bâtiments doivent donner sur une rue publique et non sur un stationnement ou des allées se trouvant à l'arrière.
5. La conception des bâtiments doit assurer un ensoleillement adéquat et tenir compte de la ligne d'horizon et du vent.
6. La majorité de la partie d'une façade de bâtiment visible depuis une rue publique doit se trouver à tout au plus 5 mètres de la ligne de terrain correspondante. Pour les terrains dont l'adresse municipale est le 3311, chemin Greenbank et le 3380, chemin Jockvale, un retrait maximal de 6 mètres des limites de la propriété est requis. [Modification #210, 15 mai 2018]
7. Les bâtiments doivent être conçus de manière à ce que la plus grande partie possible de leur façade donne directement sur toutes les rues publiques bordant l'immeuble.
8. Les utilisations au rez-de-chaussée doivent être de plain-pied avec le niveau du sol et favoriser l'activité piétonnière.
9. L'espace entre la façade d'un bâtiment et la rue doit offrir une transition adéquate entre les domaines privé et public.
10. Les bâtiments doivent être dotés de façades dynamiques comportant le moins d'espaces mornes possible.
11. Les stationnements, qu'ils soient en surface, souterrains ou étagés, ne doivent pas nuire à l'esthétique du paysage de rue.
12. Les bâtiments et structures situés à des endroits clés du centre d'activité doivent être conçus et regroupés de manière à mettre leur emplacement en valeur.

4.2 Lignes directrices sur l'aménagement urbain

Les lignes directrices sur l'aménagement urbain établissent une orientation concrète en matière de conception concernant des aspects et des éléments particuliers du centre d'activité. Elles ne sont pas considérées comme une liste d'énoncés prescriptifs, mais sont plutôt destinées à être appliquées en fonction du contexte. Bien qu'elles ne soient pas normatives, la Ville s'y reportera pendant l'examen des demandes d'aménagement.

Politique :

1. Tous les aménagements doivent tenir compte des lignes directrices sur l'aménagement urbain énoncées à la section 3.0 du Plan de conception communautaire du centre d'activité de Nepean-Sud.

Section 5.0 – Transport

Le réseau de transport du centre d'activité sera un système accessible et durable axé sur les modes de déplacement autres que l'automobile, comme le transport en commun, le vélo et la marche. Ce réseau est formé de quatre composantes, soit les réseaux routier, de transport en commun et de stationnement ainsi que celui des infrastructures destinées aux piétons et aux cyclistes. Il est essentiel que chaque réseau soit soigneusement planifié afin d'atteindre les objectifs relatifs au milieu bâti et à la conception urbaine établis pour le centre d'activité.

5.1 Réseau de transport en commun

Deux voies de transport en commun rapide desserviront le centre d'activité, soit le couloir est-ouest du train léger sur rail (TLR) et le couloir nord-sud de transport rapide par autobus (TRA). Le couloir du TLR empruntera les voies centrales de la route Chapman Mills, lesquelles seront séparées des voies destinées à la circulation automobile au moyen de terre-plein paysagers. Le TRA aura quant à lui un couloir réservé au nord de la route Chapman Mills, et les autobus circuleront dans les voies centrales de cette route et du chemin Greenbank au sud de celle-ci.

Trois stations de train léger sont proposées sur la route Chapman Mills : une à l'est, à la hauteur de la promenade Longfields; une au centre, là où les couloirs de TLR et de TRA se croisent; et une à l'ouest, à l'intersection du chemin Jockvale. Trois stations sont également prévues pour le TRA dans le centre d'activité, soit une au nord de la route Chapman Mills, une sur la route même, et une au sud de celle-ci. Le croisement des couloirs de train léger et d'autobus formera un « carrefour majeur » du système de transport en commun dans le centre d'activité de Nepean Sud de même qu'un point central du réseau pour la communauté élargie, où les résidents du secteur et les autres usagers pourront effectuer une correspondance entre les services de transport en commun rapide et les autobus locaux desservant les quartiers résidentiels et commerciaux des environs. Le réseau évoluera au fur et à mesure que des voies s'y ajouteront, que le centre d'activité prendra de l'expansion et que les secteurs résidentiels et commerciaux voisins croîtront.

Politiques

1. L'annexe 3 représente graphiquement les tracés et les emplacements des stations proposés pour le train léger sur rail et le transport rapide par autobus, lesquels ont été définis dans le cadre des études d'évaluation environnementale réalisées en vue du prolongement vers l'ouest de la ligne nord-sud du TLR et de celui du Transitway sud-ouest.
2. Tous les lotissements doivent respecter les principes de l'aménagement axé sur le transport en commun, y compris ceux énoncés à la sous-section 4.3 du Plan officiel ainsi que dans les politiques et les lignes directrices portant sur l'aménagement urbain exposées dans le présent Plan.
3. La Ville élaborera, comme le prévoit la sous-section 7.6, un plan conceptuel d'aménagement pour le carrefour majeur du transport en commun que formera le croisement des couloirs du TLR et de TRA.

Ce plan précisera comment le carrefour intégrera dans sa conception les itinéraires des piétons, les bâtiments construits à proximité de la rue, l'aménagement paysager, le mobilier urbain et la place publique centrale.

4. Une fois entièrement aménagé, le secteur ne comportera pas de parc o bus.
5. À court terme, les autobus assurant le service local emprunteront les artères, les routes collectrices principales et les routes collectrices afin de desservir les terminaux existants du système de transport en commun rapide. À plus longue échéance, le service de transport en commun rapide assurera la plupart des déplacements fréquents et effectués sur de longues distances tandis que le service de transport en commun local consistera en un service ordinaire axé sur le centre d'activité, dont certains parcours pourraient être supprimés ou à tout le moins réduits.

5.2 Réseau routier

Le réseau routier assurera la liaison entre le centre d'activité et les communautés avoisinantes, formera une trame urbaine de disposition régulière et reliera entre eux différents quartiers à l'intérieur du centre d'activité. Il consistera en un ensemble hiérarchique de voies interreliées : artères, routes collectrices, rues locales et allées arrière. Les artères, qui seront dotées de la plus grande capacité, permettront les déplacements d'une extrémité à l'autre du centre d'activité et autour de celui-ci. Les routes collectrices relieront entre eux les différents quartiers du secteur et serviront de lien entre les rues locales et les artères. Les rues locales seront plus courtes et auront essentiellement pour fonction de diriger la circulation vers les propriétés privées. Les allées viseront uniquement à fournir un accès par l'arrière des propriétés aux stationnements et aux garages d'un îlot donné. Elles ne pourront accueillir qu'une circulation réduite et leur utilité sera généralement d'ordre esthétique puisqu'elles permettront de débarrasser les paysages de rue principale des entrées et des garages.

Politiques

1. Le réseau routier proposé, qui est formé d'artères, de routes collectrices principales, de routes collectrices et de rues locales, est illustré à l'annexe 2.
2. Les emprises recommandées pour toutes les voies de circulation et les allées du centre d'activité sont présentées au tableau 4. Pour ce qui est des terrains dont l'adresse municipale est le 3311, chemin Greenbank et le 3380, chemin Jockvale, l'aménagement de rues locales avec une emprise de 18 mètres de largeur sera autorisé. [Modification #210, 15 mai 2018]
3. Toutes les voies publiques du centre d'activité seront construites selon les normes approuvées par la Ville d'Ottawa. Il pourrait être nécessaire d'en adopter de nouvelles afin de tenir compte de la vision énoncée dans le présent Plan.
4. Sur les artères, les virages dans toutes directions ne seront permis qu'à certains endroits, lesquels seront précisés ultérieurement dans des études associées au processus d'approbation des demandes d'aménagement. Les autres intersections comporteront à tout le moins des îlots tourne-à-droite.
5. Le réseau d'artères, de routes collectrices principales et de routes collectrices sera conçu selon des normes permettant d'assurer adéquatement un service régulier de transport en commun. Les voies de circulation seront construites de manière à ce que les autobus ne soient pas retardés par les éventuels bouchons de circulation automobile, ce qui signifie notamment éviter d'aménager des avancées de trottoir pour les autobus là où le stationnement est permis, de même que des aires d'embarquement, et recourir aux feux prioritaires pour autobus aux intersections passantes.
6. Pendant le processus de conception des grandes voies de circulation, la Ville collaborera avec les propriétaires qui seront touchés par les aménagements afin de régler avec eux tout problème de circulation et d'accès aux bâtiments existants.

5.3 Réseau d'infrastructures destinées aux piétons et aux cyclistes

Le réseau d'infrastructures destinées aux piétons et aux cyclistes sera sécuritaire et accessible à tous les usagers, s'intégrera bien au milieu bâti environnant et sera relié à diverses destinations du centre

d'activité et des communautés voisines. Dans le secteur, les infrastructures pour piétons prendront la forme de trottoirs aménagés en bordure des rues et de sentiers polyvalents ou pour la marche dans les parcs et espaces naturels, tandis que les installations pour les cyclistes comprendront des voies réservées dans les principaux couloirs de circulation et des sentiers polyvalents traversant les parcs et espaces naturels.

Politiques

1. Toutes les rues seront bordées de trottoirs des deux côtés. Pour les terrains dont l'adresse municipale est le 3311, chemin Greenbank et le 3380, chemin Jockvale, l'aménagement d'un seul trottoir le long des rues locales est autorisé. Pour les terrains dont l'adresse municipale est le 3370, chemin Greenbank, l'aménagement d'un seul trottoir le long des rues locales est autorisé. [Modification n° 210, 15 mai 2018] [Modification n° 224, 14 novembre 2018]
2. Les rues devront comporter des infrastructures sécuritaires, pratiques et attrayantes pour les piétons et les cyclistes, et celles-ci devront être reliées aux arrêts du système de transport en commun et assurer un lien avec les bâtiments, les lieux adjacents, les secteurs voisins et les rues publiques.
3. Des stationnements pour bicyclettes doivent être aménagés en nombre suffisant près des arrêts d'autobus, dans les secteurs très fréquentés, dans les parcs et aux endroits reliés au réseau d'infrastructures pour piétons et cyclistes. Le nombre suffisant est déterminé en fonction du Règlement de zonage.
4. Un lien piétonnier et cyclable doit être aménagé à partir de la promenade Chapman Mills, le long de la berge est de l'étang Kennedy-Burnett, pour relier les rues avoisinantes. Si un tel lien ne peut pas être aménagé sur des terrains publics, un sentier piétonnier et cyclable doit être consacré à cette fin dans l'aménagement adjacent. [modification n° 144, 6 mars 2015]

5.4 Réseau de stationnement

Le stationnement dans le centre d'activité sera passablement différent de ce qu'on trouve dans les banlieues conventionnelles. On cherchera en effet à éviter la prépondérance des vastes stationnements de surface qui enlaidissent le paysage de rue ainsi qu'à faire une utilisation optimale du territoire en aménageant la majorité des places de stationnement dans des structures étagées, souterraines ou en surface, de même que dans la rue.

Politiques

1. L'accès aux stationnements de surface et aux aires de chargement devra se faire de préférence à partir d'allées arrière, et ce, dans tous les cas. Cette forme d'aménagement sera d'ailleurs privilégiée dans le cadre du processus d'examen des demandes. Bien que le présent Plan autorise différentes options en matière de stationnement et de voies d'accès, les stationnements :
 - a. ne devront pas être situés entre l'emprise d'une voie publique et l'avant d'un bâtiment bordant celle-ci, ni à l'avant ou sur le côté extérieur de terrains d'angle;
 - b. ne pourront pas comporter plus d'un certain nombre de points d'accès depuis la rue principale afin de réduire les conflits avec les infrastructures pour piétons;
 - c. ne devront pas enlaidir le paysage de rue.
2. Si des évaluations à cet égard sont concluantes, la Ville encouragera le partage de stationnements.
3. Les stationnements souterrains seront privilégiés dans tous les cas, indépendamment des politiques de la section 3.0 concernant les exigences minimales en matière de stationnement souterrain.
4. Le stationnement sur rue sera permis des deux côtés de toutes les voies de circulation du centre d'activité. Il pourra être nécessaire, à plus longue échéance, d'imposer des restrictions pour les grandes voies, par exemple interdire le stationnement aux heures de pointe.
5. La Ville pourra accepter des règlements financiers en remplacement de stationnement exigés pour le centre d'activité; le cas échéant, le calcul utilisé pour déterminer la compensation financière sera fondé sur le nombre minimal de places prévu.

6. Les places de stationnement exigées pour un bâtiment autonome non résidentiel ne devront pas nécessairement être situées sur le même lot, ni même sur un lot jouxtant l'aménagement proposé. Sous réserve de l'approbation de la Ville, les places exigées pour tout aménagement dans le centre d'activité pourront se trouver jusqu'à 500 mètres de l'aménagement en question.
7. Les normes en matière de stationnement seront fixées conformément au Règlement de zonage, en fonction des critères prévoyant la réduction du nombre de places de stationnement afin de favoriser le transport en commun. Pour le centre d'activité, les objectifs visés sont les suivants :
 - a. commerces de détail : un minimum de 3,75 et un maximum de 4,25 places par 100 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre brute;
 - b. bureaux : un minimum de 2,5 et un maximum de 3 places par 100 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre brute;
 - c. immeubles d'habitation en copropriété : un minimum de 1 et un maximum de 1,75 place par unité, ce qui inclut les places de stationnement pour visiteurs;
 - d. habitations à propriété franche : un minimum de 1 place et un maximum de 2 places par unité.
8. Une fois le présent Plan approuvé, le personnel de la Ville préparera une stratégie sur le stationnement pour le centre d'activité. La stratégie fournira une orientation détaillée pour des éléments comme le stationnement sur rue, les stationnements municipaux et la réduction du nombre de places de stationnement exigées.

Section 6.0 – Raccordement aux services publics

6.1 Égouts et approvisionnement en eau

Afin de répondre aux besoins sanitaires, le centre d'activité sera raccordé à l'égout collecteur de Nepean-Sud, près de l'intersection du chemin Jockvale et de la rivière Jock. La Ville d'Ottawa a préparé la conception fonctionnelle de ce branchement en 2003 et le premier tronçon, qui se rend jusqu'à l'endroit où le chemin Jockvale existant croise la rivière Jock, a été construit en 2005. Le centre d'activité sera approvisionné en eau à partir du réservoir et de la station de pompage du chemin Fallowfield, lesquels sont raccordés à l'usine de purification centrale de la Ville située aux abords de la rivière des Outaouais, au moyen de la conduite principale d'alimentation de l'avenue Woodroffe.

Politiques

1. Tous les aménagements seront réalisés conformément au Plan directeur de l'infrastructure, au rapport sur la viabilisation préparé pour étayer la stratégie de conception urbaine du centre d'activité de Nepean-Sud, et aux normes de la Ville d'Ottawa en matière de raccordement aux réseaux d'égouts et d'aqueduc.
2. Comme l'aménagement du centre d'activité se fera sur une longue période et que certaines étapes de celui-ci risquent d'en être modifiées avant même l'achèvement du secteur, les installations de services sanitaires illustrées à l'annexe 6 sont uniquement de nature conceptuelle. Les tracés proposés pour les réseaux locaux pourraient devoir être revus en fonction de la progression de l'aménagement.

6.2 Gestion des eaux pluviales

Une fois réaménagée, l'installation de gestion des eaux pluviales Kennedy-Burnett desservira la partie ouest du centre d'activité grâce à un égout pluvial collecteur suivant la rue située à l'est de l'installation et la rue est-ouest immédiatement au nord de la route Half Moon Bay. Une nouvelle étude fonctionnelle devra être préparée pour l'installation existante afin de permettre à celle-ci de drainer le dernier secteur situé sur son territoire. Une nouvelle installation aménagée près du côté est de la promenade Longfields, au nord de la rivière Jock, desservira la partie est du centre d'activité au moyen d'un égout pluvial collecteur qui empruntera la promenade Longfields et se terminera au sud de la promenade Strandherd. La conception détaillée de cette installation en déterminera l'emplacement précis.

Politiques

1. Tous les aménagements devront être réalisés conformément au Plan directeur de l'infrastructure, au rapport sur la viabilisation préparé pour étayer la stratégie de conception urbaine du centre d'activité de Nepean-Sud, et aux normes de la Ville d'Ottawa en matière de gestion des eaux pluviales.
2. La configuration et la taille des installations de gestion des eaux pluviales seront déterminées en fonction des plans de gestion des eaux pluviales préparés à l'appui des plans de lotissement pour l'installation devant desservir l'est du secteur et de l'étude fonctionnelle réalisée par la Ville en vue du réaménagement de l'installation Kennedy-Burnett.
3. Le réseau de drainage des eaux pluviales doit être conçu à la satisfaction de la Ville, en consultation avec l'office de protection de la nature pertinent, le ministère des Richesses naturelles et le ministère de l'Environnement, s'il y a lieu.
4. Les installations de gestion des eaux pluviales doivent être conçues comme des installations communautaires attrayantes qui permettent de préserver l'intégrité environnementale et écologique des lieux, conformément aux politiques et aux lignes directrices portant sur l'aménagement urbain énoncées à la section 4.0.

6.3 Services publics

L'emplacement des services publics reliés aux aménagements sera déterminé de manière à répondre aux besoins du milieu bâti et à satisfaire aux objectifs de conception urbaine du présent Plan. Les lignes principales de transport d'électricité seront enfouies, tandis que les autres infrastructures des services publics seront soit enfouies soit intégrées à la forme bâtie ou au paysage de rue chaque fois que c'est possible.

Politiques

1. Le Plan secondaire prévoit l'enfouissement de toutes les lignes de transport d'électricité, à l'exception de celles de la promenade Strandherd. La Ville collaborera avec Hydro Ottawa au sujet de l'enfouissement des câbles et des principales infrastructures connexes, notamment afin de planifier l'emplacement des services et d'établir le coût des travaux. Il pourrait être nécessaire de modifier le Plan de conception communautaire et le Plan secondaire ultérieurement s'il se révèle impossible d'enfouir la totalité des installations.
2. Avant qu'un aménagement puisse être approuvé, tous les services publics et de télécommunications concernés doivent confirmer que les services nécessaires peuvent être assurés et déterminer les emplacements appropriés pour les grandes pièces d'équipement ou encore les endroits où pourront être regroupées les infrastructures de plusieurs services.
3. Tout l'équipement des services publics doit être conçu en fonction de l'apparence générale du paysage de rue, conformément aux lignes directrices sur l'aménagement urbain.

Section 7.0 – Mise en œuvre**7.1 Administration et interprétation**

Le présent Plan de conception communautaire se veut un exposé de la politique d'aménagement du territoire qui vise à guider l'aménagement du centre d'activité de Nepean-Sud. Une certaine souplesse dans l'interprétation est autorisée, à condition que l'intention générale des objectifs et des politiques énoncés dans ce Plan soit préservée à la satisfaction de la Ville.

Politiques

1. Le PCC sera, dans son ensemble, le document directeur qu'utilisera la Ville dans le cadre du processus d'examen des demandes, puisqu'il contient des éléments comme les lignes directrices sur l'aménagement urbain.

2. Le présent Plan secondaire sera mis en œuvre en vertu des pouvoirs conférés à la Ville d'Ottawa par la Loi sur l'aménagement du territoire, la Loi sur les municipalités ainsi que toute autre loi pertinente, et conformément aux politiques applicables du Plan officiel (2003) de la Ville d'Ottawa.
3. Lorsque des listes ou des exemples d'utilisations permises sont fournis à la section 3.0 du présent Plan secondaire, ils servent à illustrer l'éventail et les types généraux d'utilisations pouvant être envisagés. Les utilisations qui ne sont pas expressément mentionnées, mais qui sont considérées par la Ville comme étant semblables aux utilisations citées et conformes à l'intention générale de la catégorie d'aménagement applicable, sont autorisées.

7.2 Approbation des demandes d'aménagement

La mise en œuvre du Plan secondaire se fera selon une approche à volets multiples, mais les processus traditionnels d'urbanisme, comme le zonage ainsi que les plans de lotissement et d'implantation, seront les principales méthodes utilisées pour appliquer les politiques du Plan.

Politiques

1. Les demandes d'aménagement doivent respecter les politiques applicables de la section 4 du Plan officiel.
2. Les buts, objectifs et politiques du présent Plan guideront toutes les demandes d'aménagement concernant le centre d'activité. Les lignes directrices sur l'aménagement urbain seront utilisées par la Ville pour éclairer le processus d'examen des demandes d'aménagement et fournir une orientation précise, mais elles ne sont pas normatives.
3. Tous les aménagements proposés pour le centre d'activité sont assujettis à la réglementation du plan d'implantation conformément au règlement municipal sur la réglementation des plans d'implantation.
4. Le Conseil doit adopter un règlement municipal définissant les catégories et les normes de zonage s'appliquant aux terrains du centre d'activité afin d'y permettre de nouveaux aménagements. La Ville peut, lorsqu'elle adopte un tel règlement, avoir recours au symbole d'utilisation différée pour désigner l'utilisation future de ces terres dont l'aménagement, à l'heure actuelle, est considéré prématuré ou inapproprié pour l'une ou plusieurs des raisons suivantes :
 - a. le plan conceptuel d'aménagement soumis aux termes de la politique 2 de la section 7.3 du présent Plan ne satisfait pas aux exigences de la Ville;
 - b. les installations communautaires ou les infrastructures de viabilisation des terrains sont insuffisantes pour répondre aux besoins qu'engendrera l'aménagement proposé;
 - c. le nombre et l'emplacement des points d'accès à la propriété sont insuffisants pour assurer des déplacements sécuritaires et efficaces;
 - d. aucun accord de financement ni aucune entente équitable de partage des coûts entre les propriétaires devant bénéficier de l'infrastructure ou du parc proposés n'a été conclu;
 - e. un accord de plan d'implantation est nécessaire;
 - f. des études complémentaires s'imposent.
5. Les promoteurs de tout nouveau projet, exception faite des aménagements proposés dans le district de commerces de détail de la promenade Strandherd, comme le prévoit la politique 6 de la section 7.2, doivent soumettre, dans le cadre du processus d'examen de la demande d'aménagement initiale, un plan de lotissement visant l'ensemble de la propriété, afin de confirmer que les rues publiques mentionnées à l'annexe 2 et les parcs prévus à l'annexe 5 seront effectivement aménagés. L'approbation de la demande est assujettie à la cession à la Ville des terrains devant servir à l'aménagement des rues publiques et des parcs en question par l'entremise du plan initial de lotissement des terrains visés.
6. Pour le district de commerces de détail de la promenade Strandherd, des plans de lotissement ne seront exigés que pour le réaménagement des propriétés et ne seront pas nécessaires pour les projets futurs d'aménagement intercalaire approuvés qui sont conformes aux plans directeurs pour le site et au zonage actuel. Les terrains devant servir à l'aménagement de rues publiques et de parcs

doivent être cédés à la Ville au moment du réaménagement dans le cadre du plan initial de lotissement.

7. La Ville peut assujettir l'approbation de demandes d'aménagement à la conclusion d'ententes d'aménagement, afin de garantir que les approbations nécessaires, l'apport financier, les terrains et les engagements à fournir les services requis sont établis. Ces ententes peuvent porter sur les éléments suivants :
 - a. parcs, espaces libres et caractéristiques naturelles;
 - b. éléments du paysage de rue prévus dans un plan directeur général du paysage de rue;
 - c. approvisionnement en eau, collecte des eaux usées et gestion des eaux pluviales;
 - d. infrastructure routière et du transport en commun, y compris les élargissements potentiels de voies;
 - e. autres services publics.

7.3 Étalement de l'aménagement

Le centre d'activité ne sera pas aménagé d'un seul coup mais plutôt par étapes, pour finalement en arriver à la forme prévue dans le Plan secondaire. Une fois son aménagement achevé, il est possible que les vastes propriétés où sont installés des magasins à grande surface soient progressivement réaménagés pour permettre un réseau routier et un milieu bâti plus raffinés que ceux entrevus initialement dans le Plan secondaire.

Politiques

1. L'aménagement du centre d'activité ne pourra avoir lieu que si les infrastructures nécessaires, notamment les réseaux d'égouts et d'aqueduc et les installations de gestion des eaux pluviales, sont en place et que la capacité du réseau routier le permet.
2. Un plan conceptuel d'aménagement accepté par le directeur, Approbation des demandes d'aménagement et d'infrastructure, doit être soumis avant le dépôt du plan initial de lotissement exigé aux termes des politiques 5) ou 6) de la section 7.2 ou en même temps que celui-ci. Le plan conceptuel vise à confirmer que tous les éléments de l'aménagement sont coordonnés et satisfont aux objectifs et aux politiques du Plan secondaire. Il doit notamment porter sur les aspects suivants :
 - a. la configuration des rues et des îlots proposée pour les terrains visés de même que celle des propriétés voisines, laquelle doit représenter les rues et les îlots existants des demandes d'aménagement approuvées, le cas échéant, ou les rues et les îlots proposés dans le présent PCC lorsque aucune demande d'aménagement n'a encore été approuvée;
 - b. la répartition des utilisations du sol et des densités d'aménagement;
 - c. la forme bâtie proposée pour les îlots ou le concept sur lequel elle repose;
 - d. les parcs publics, installations publiques et logements sociaux prévus, le cas échéant;
 - e. lorsque la propriété est déjà aménagée, les modifications proposées et les étapes prévues pour l'amener à la forme envisagée.
3. L'aménagement d'un îlot peut se faire de façon progressive et les premières étapes peuvent ne pas être conformes à toutes les politiques du Plan secondaire pourvu que la forme finale de l'aménagement corresponde à la vision définie dans le présent Plan. Les premières étapes doivent :
 - a. respecter néanmoins les politiques relatives à la hauteur minimale des bâtiments énoncées à la section 4.0;
 - b. ne pas empêcher que la densité de l'aménagement prévue dans le présent Plan soit atteinte ultérieurement;
 - c. faire l'objet d'un plan conceptuel d'aménagement conforme à la politique 2 de la section 7.3, qui indique clairement comment les étapes ultérieures de l'aménagement satisferont aux politiques du Plan secondaire, et ce, pour chaque îlot.

7.4 Acquisition et aménagement d'espaces verts

Le réseau d'espaces verts est composé d'une série de cinq éléments ayant chacun des fonctions, des caractéristiques et des politiques distinctes. La majorité du réseau finira par appartenir à des intérêts publics.

Politiques

1. L'annexe 5 précise l'emplacement général et la taille approximative de tous les parcs publics proposés pour le centre d'activité. La Ville acquerra les terrains nécessaires à l'aménagement de ces parcs par différents moyens, notamment l'affectation de terrains à la création de parcs dans le cadre du processus d'approbation des demandes de lotissement, l'échange de propriétés et l'achat de terrains.
2. Dans le cas de l'affectation de terrains à la création de parcs, la Ville aura recours aux mesures courantes prévues au paragraphe 51.1(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire pour toutes les propriétés du centre d'activité, plutôt que d'appliquer les mesures de rechange prévues au paragraphe 51.1(2).
3. Les terrains nécessaires à l'aménagement du parc de quartier 5 identifié à l'annexe 5 seront acquis par l'entremise du plan de lotissement exigé aux termes de la politique 6 de la section 7.2.
4. Les terrains réservés à l'aménagement d'installations de gestion des eaux pluviales de même que ceux situés dans les limites de la plaine inondable ne seront pas pris en compte dans le calcul des terrains à réserver pour la création de parcs aux termes de la Loi sur l'aménagement du territoire.
5. Lorsqu'un plan de lotissement est proposé pour une propriété sur laquelle l'annexe 5 ne prévoit aucun parc, la Ville exigera un règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc, conformément aux dispositions des paragraphes 51.1(3) et (4) de la Loi sur l'aménagement du territoire. Les fonds ainsi obtenus seront affectés à l'achat des terrains nécessaires à la création des parcs prévus à l'annexe 5 ou, une fois ceux-ci tous achetés, à l'acquisition de terrains pour les parcs des communautés entourant le centre d'activité, lesquels serviront à l'aménagement de terrains de sport dont profiteront les résidents du centre d'activité.
6. La Ville continuera d'acquérir des terrains de l'aire identifiée comme étant le parc de district à l'annexe 5 chaque fois qu'une propriété sera mise en vente, à la condition qu'elle dispose des fonds voulus pour ce faire et que les propriétaires fonciers y consentent.
7. Les produits de la vente de toute propriété du centre d'activité appartenant à la Ville pourront être consacrés à l'acquisition de terrains à vocation de parc, conformément à la politique 5 ci dessus. Les détails d'une telle transaction seront précisés dans la stratégie sur l'aliénation de biens-fonds prévue à la sous-section 7.6.
8. Lorsque l'occasion s'en présentera, la Ville, en collaboration avec les propriétaires fonciers directement concernés, acquerra les terrains désignés « complexe municipal » à l'annexe 1.

7.5 Logements abordables

Les objectifs du Plan secondaire en matière de logements abordables correspondent à ceux définis dans le Plan officiel, lequel stipule qu'au moins 25 p. 100 de tous les logements doivent être abordables, c'est-à-dire être une habitation à laquelle un ménage dont le revenu est faible ou moyen ne consacre pas plus de 30 p. 100 de son revenu annuel brut. Les politiques du Plan secondaire à cet égard prévoient deux types de logements abordables, à savoir les privés, c'est-à-dire ceux que l'on retrouve sur le marché privé, et les publics, c'est-à-dire ceux qui sont administrés par des fournisseurs de logements sociaux.

Politiques

1. Au moins 18 p. 100 des unités d'habitation du centre d'activité, ce qui correspondra à environ 1 950 logements une fois l'aménagement du secteur achevé, devront être des logements abordables privés, c'est-à-dire convenir aux ménages d'Ottawa ayant un revenu égal ou inférieur au 30e percentile dans le cas des logements locatifs et au 40e percentile dans le cas des logements de propriétaires-occupants.

2. Au moins 7 p. 100 des unités d'habitation du centre d'activité, ce qui correspondra à environ 750 logements une fois l'aménagement du secteur achevé, devront être des logements abordables publics, c'est-à-dire convenir aux ménages d'Ottawa ayant un revenu égal ou inférieur au 20^e percentile. L'atteinte de cet objectif ne sera toutefois possible que si les gouvernements fédéral et provincial allouent le financement nécessaire.
3. Le type d'habitation et l'emplacement approprié pour l'aménagement de logements sociaux dans le centre d'activité seront décidés au moment où seront approuvés les plans de lotissement et d'implantation, sous réserve de l'attribution de fonds par le Conseil. Idéalement, ces logements seront construits à des endroits desservis par le transport en commun et situés près de commerces et de services communautaires.
4. La Ville encouragera la construction de logements abordables au moyen d'incitatifs municipaux et de fonds directs, ce qui peut comprendre des subventions d'immobilisation, l'exonération de droits ou de redevances ou le report de leur paiement, le transfert de densité ou les primes à la densité, l'assouplissement du Règlement de zonage, et les normes d'aménagement non traditionnelles. Lorsqu'elle offrira des incitatifs municipaux, la Ville conclura des ententes avec les promoteurs afin de maintenir l'abordabilité, au moyen de mécanismes précisant la variété de types d'habitations à fournir, lesquels seront généralement inscrits sur le titre de propriété ou feront l'objet d'un règlement sur les logements municipaux.

7.6 Projets futurs

Le présent Plan secondaire constitue la politique d'aménagement du territoire qui guidera tous les aménagements futurs du centre d'activité de Nepean-Sud. Bien qu'il fournisse une orientation générale à cet égard, la Ville devra donner des directives plus détaillées pour certains aspects de l'aménagement comme le paysage de rue, le stationnement et les installations municipales. Des études et des plans complémentaires seront donc nécessaires.

Politiques

1. Une fois le Plan secondaire du centre d'activité approuvé, la Ville préparera à tout le moins les documents suivants :
 - a. une stratégie sur le stationnement;
 - b. un plan directeur sur le paysage de rue;
 - c. un plan pour le complexe municipal de Nepean-Sud;
 - d. une étude fonctionnelle pour l'installation de gestion des eaux pluviales Kennedy-Burnett;
 - e. une stratégie sur l'aliénation des biens-fonds du centre d'activité appartenant à la Ville;
 - f. une stratégie sur les mécanismes de financement nécessaires en raison des coûts additionnels rattachés, par exemple, à l'enfouissement des services publics;
 - g. un plan conceptuel d'aménagement pour le carrefour majeur du système de transport en commun;
 - h. toute autre étude jugée nécessaire.

7.7 Processus de révision

Le laps de temps nécessaire à la réalisation de la forme bâtie définitive prévue pour le centre d'activité sera plus long que pour les secteurs suburbains traditionnels. Même si le Plan secondaire offre une certaine souplesse en ce qui a trait aux utilisations permises, à la forme bâtie et à la taille des îlots de manière à permettre à l'industrie de l'aménagement de s'ajuster à l'évolution des conditions du marché, des changements pourraient devoir être apportés au PCC au cours de sa durée d'application. Il est donc possible de modifier les annexes du Plan tant que l'intention générale du document est préservée.

Politiques

1. Tout changement proposé à une annexe doit être conforme aux buts, aux objectifs et aux politiques du Plan secondaire. Des mises à jour d'études menées dans le cadre de l'élaboration du Plan secondaire pourront être nécessaires pour appuyer les modifications proposées.
2. Tout changement nécessitant une modification au Plan officiel peut entraîner une modification correspondante au Plan secondaire du centre d'activité de Nepean-Sud.
3. Des modifications mineures pourront être apportées au Plan secondaire avant l'approbation de plans de lotissement ou d'implantation si le directeur, Approbation des demandes d'aménagement et d'infrastructure, le juge bon. En approuvant un plan de lotissement ou d'implantation qui tient compte de telles modifications, la Ville confirme qu'elle entérine les changements apportés au Plan. Ces modifications peuvent prendre les formes suivantes :
 - a. rajustement mineur à la configuration d'une rue, mais non la suppression de celle-ci;
 - b. rajustement mineur à la taille ou à la forme d'un îlot;
 - c. rajustement mineur à un plan conceptuel d'aménagement approuvé aux termes de la politique 2 de la section 7.3;
 - d. tout autre changement que le directeur, Approbation des demandes d'aménagement et d'infrastructure, juge de nature mineure.
4. Pour entamer le processus décrit à la politique 3 ci-dessus, l'auteur d'une proposition doit soumettre à la Ville un plan conceptuel d'aménagement conforme à la politique 2 de la section 7.3. La Ville fera parvenir une copie de ce plan aux propriétaires fonciers directement touchés par les changements proposés afin d'obtenir leur avis sur ceux-ci. Si un particulier ou un organisme s'oppose aux changements, le pouvoir d'approbation appartiendra au Comité de l'urbanisme et de l'environnement, sinon il reviendra au directeur, Approbation des demandes d'aménagement et d'infrastructure. Les changements successifs apportés au Plan secondaire doivent tenir compte des modifications précédentes approuvées, que la Ville conservera dans les dossiers. Une modification correspondante pourrait devoir être apportée au Plan secondaire du centre d'activité de Nepean-Sud.
5. Les modifications majeures au Plan secondaire proposées avant l'approbation d'un plan de lotissement ou d'implantation devront être entérinées par le Comité de l'urbanisme et de l'environnement. Ces modifications comprennent les suivantes :
 - a. remaniement important du réseau de rues et d'îlots;
 - b. tout changement à une catégorie d'aménagement, à moins qu'une autre catégorie soit permise aux termes de la section 3.0;
 - c. toute autre modification jugée importante par le directeur, Approbation des demandes d'aménagement et d'infrastructure.
6. Les changements apportés par le personnel au Plan secondaire suivront le processus décrit à la politique 4) ci-dessus.

7.8 Surveillance

Compte tenu de l'important laps de temps nécessaire à l'aménagement complet du centre d'activité, il est essentiel que le Plan secondaire fasse l'objet d'une surveillance afin que sa vision, ses objectifs et ses politiques soient respectés. La surveillance visera à garantir que les hypothèses qui sous-tendent le Plan demeurent valides, que les politiques et les lignes directrices que celui-ci contient sont appliquées et qu'elles produisent alors les résultats escomptés.

Politiques

1. La Ville suivra de près le nombre total et les types d'habitations construites dans chaque quartier et à l'échelle de toute la communauté au moment de l'approbation des demandes d'aménagement afin de s'assurer que les objectifs en matière de densité sont atteints ou pourront l'être au cours des étapes subséquentes de l'aménagement.
2. Le personnel de la Ville vérifiera régulièrement la mesure dans laquelle les buts et les objectifs du Plan secondaire sont atteints et ses politiques et lignes directrices, respectées. Le personnel pourra devoir proposer et soumettre à l'approbation du Conseil municipal des modifications qui permettraient

une mise en œuvre plus efficace du Plan secondaire, ou encore qui seraient nécessaires, advenant le cas où les hypothèses qui sous-tendent le Plan ne seraient plus valides.