
Plan secondaire de la collectivité du terrain de golf de Jockvale – Secteur 13

[Modification no 23, 13 avril 2005]

1.0 Politiques d'aménagement

Le secteur 13, qui se trouve à l'ouest du chemin Jockvale et au sud du chemin Cambrian, renferme les neuf trous situés le plus à l'ouest d'un terrain de golf qui en comptera 18 et qui sera construit sur un bien-fonds de 700 acres. Ce secteur formera essentiellement, avec une partie du secteur 12, une communauté résidentielle dotée d'un réseau des routes collectrices desservi par le transport en commun. Un vaste parc de quartier de même qu'une école et le parc attenant que l'on prévoit aménager à l'angle sud-est des chemins Cambrian et Greenbank constitueront les installations récréatives de la collectivité.

1.1 Utilisations du sol

L'annexe A correspond au plan d'aménagement du territoire de la collectivité du terrain de golf de Jockvale (secteur 13).

Les catégories d'aménagement prévues sont les suivantes :

- i. **Terrain de golf**
Le lotissement contiendra les neuf trous ouest du terrain de 18 trous aménagé au milieu de la communauté résidentielle.
- ii. **Aménagement résidentiel**
Les habitations du secteur appartiendront toutes à la même catégorie :
 - Aménagement à densité faible/moyenne, où les habitations sont disposées en grappes (Faible densité : jusqu'à 16 unités par hectare net, maisons unifamiliales; densité moyenne : jusqu'à 35 unités par hectare net, maisons en rangée basses ou « pavillons de golf »). De façon générale, les habitations à densité moyenne donneront directement sur des routes collectrices.
- iii. **Parcs**
Des parcs seront 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.
Les parcs seront situés à des endroits qui sont faciles d'accès et conviennent bien à ce type d'utilisation, et seront suffisamment grands pour qu'il soit possible d'y aménager des terrains de jeu récréatifs.
- iv. **Utilisations institutionnelles**
Le terrain situé à l'angle sud-est des chemins Cambrian et Greenbank est réservé à l'aménagement d'une école et d'un parc. Si aucune école n'est construite sur le terrain en question, la catégorie d'aménagement « résidentiel à densité faible/moyenne » s'appliquera sans qu'il soit nécessaire de modifier le présent plan.

1.2 Population

Une fois complètement aménagé, le secteur 13 pourra accueillir quelque 1 200 logements. Compte tenu de l'âge projeté des résidents du secteur, on prévoit que chaque unité abritera en moyenne de 2,5 à 2,7 personnes, chiffre relativement faible, ce qui correspondra à une population d'environ 3 000 à 3 240 personnes, une fois l'aménagement terminé.

1.3 Transport

L'annexe A illustre les principales composantes du 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. Le réseau sera conçu de manière à faciliter la circulation des piétons, des cyclistes et des autobus dans cette collectivité. Le réseau de transport favorisera également l'accès par les piétons et les cyclistes aux installations institutionnelles.

i. **Réseau routier**

Le réseau projeté de routes collectrices et d'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 (1977). Un nouveau tracé et l'élargissement du chemin Jockvale de même que l'élargissement des chemins Greenbank et Cambrian seront prévus dans les plans de lotissement, de morcellement et d'implantation visant les terrains bordant ces voies de circulation.

Les rues locales seront reliées directement aux routes collectrices. Le réseau routier sera conçu de façon à offrir le plus de vues possible sur le terrain de golf.

ii. **Réseau de transport en commun**

La collectivité sera desservie par le réseau d'autobus, lequel sera raccordé au réseau de transport en commun rapide une fois celui-ci prolongé jusqu'à Nepean-Sud. Le réseau interne de routes collectrices a été conçu de manière à permettre 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 comprendra des trottoirs aménagés de chaque côté des routes collectrices et d'un côté de la plupart des rues locales, si les besoins le justifient, compte tenu du nombre de logements desservis par une rue locale et de la longueur de celle-ci. Ce réseau sera pensé en fonction du transport en commun et des piétons. Les pistes réservées aux voitures le long du terrain de golf ne feront pas partie du réseau piétonnier public.

1.4 Viabilisation, gestion des eaux pluviales et services publics

Les contraintes internes et externes portant sur la viabilisation du secteur 13 ont été établies à partir des rapports suivants :

- Plan directeur des eaux de la MROC, 1977 [Please note that on the City's Web site, the date corresponding to this plan is 1997. Please check and correct if appropriate.]
- Plan directeur des eaux usées de la MROC, 1997
- Étude directrice de viabilisation de la zone urbaine de Nepean-Sud (J.L. Richards)
- Étude de viabilisation de Barrhaven-Sud, 1993 (Cumming Cockburn Ltd.)
- Terrains de l'étape III de Nepean-Sud, plan directeur de drainage, 1997 (CH2M Gore & Storrie)
- Étude de viabilisation de Jockvale, 1999 (Cumming Cockburn Ltd. et CH2M Gore & Storrie)

L'étude de viabilisation de Jockvale réalisée en 1999 et mentionnée ci-dessus a permis de définir l'emplacement des réseaux d'égouts pluviaux et séparatifs ainsi que du réseau d'aqueduc proposés pour la collectivité. À l'exception de la partie parallèle au chemin Greenbank située à l'extrême ouest du secteur (l'installation de drainage qui sera raccordée à une nouvelle installation de gestion des eaux pluviales prévue à proximité de l'endroit où le chemin Greenbank enjambe la rivière Jock), les collecteurs des réseaux d'égouts pluviaux et séparatifs de même que les conduites principales du réseau d'aqueduc desservant le secteur 13 sont situés sous le chemin Jockvale, tout comme les installations (câbles, conduites et autre équipement) des services d'électricité, de gaz, de téléphone et de télédistribution.

1.5 Mesures de protection de l'environnement

Le respect des exigences de tous les ordres de gouvernement en matière de construction respectueuse de l'environnement sera vérifié dans le cadre des processus d'approbation des demandes de lotissement et de réglementation du plan d'implantation afin de bien protéger et mettre en valeur les caractéristiques naturelles du site.

1.6 Politiques d'aménagement urbain

Au moment d'étudier les modifications du Règlement de zonage et les plans d'implantation, le Conseil devra tenir compte des lignes directrices suivantes :

1. l'intégration de différents types d'habitations sera encouragée de manière à favoriser le développement communautaire. Il faudrait éviter les longues bandes continues de maisons en rangée afin d'encourager la diversité de la forme bâtie;
2. 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 de la collectivité et à des emplacements bien en vue le long des routes collectrices;
3. il faudrait prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur rue en fonction du tracé des rues et de la diversité des types d'habitations;
4. l'architecture domiciliaire devrait éviter le plus possible 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;
5. les routes collectrices devraient être conçues de manière à réduire au minimum la circulation de transit tout en assurant des déplacements efficaces dans l'ensemble de la collectivité, et ce, aux différentes étapes de l'aménagement du secteur. Elles devraient également être tracées de manière à ce que le terrain de golf, les espaces libres et les parcs ainsi que les caractéristiques environnementales préservées soient hautement visibles;
6. les rues de desserte locales, qui seront conçues comme des rues locales, devraient elles aussi être tracées de manière à offrir le plus de vues possible sur le terrain de golf et les caractéristiques naturelles importantes, et à faciliter les déplacements des piétons entre les différentes installations de la collectivité.

1.7 Aménagement progressif

L'aménagement du secteur 13 débutera à la jonction d'une route collectrice et du chemin Jockvale, au sud du chemin Cambrian, aux points de raccordement des collecteurs aux réseaux d'égouts séparatifs et pluviaux. La construction se fera du nord au sud, d'abord dans la partie est du secteur puis, une fois l'installation de gestion des eaux pluviales du chemin Greenbank aménagée, dans la partie ouest.

2.0 Mise en œuvre

La mise en œuvre de la présente modification au Plan officiel respectera les politiques applicables du Plan officiel de l'ancienne Ville de Nepean et du Plan officiel d'Ottawa adopté par le Conseil municipal.