

## ANNEXE 5 – Vision conceptuelle et principes directeurs

### Plan de conception communautaire de l'ancienne base des Forces canadiennes Rockcliffe Vision conceptuelle et principes directeurs

4 décembre 2013

#### Énoncé de vision

*Le réaménagement de l'ancienne base des Forces canadiennes à Rockcliffe en fera une communauté contemporaine à usages mixtes, tout en célébrant son patrimoine militaire. Elle sera propice à la marche et au cyclisme, axée sur le transport en commun et aménagée à l'échelle individuelle. Ces principes seront respectés grâce à une meilleure connectivité aux voisinages et à l'accès à des espaces verts pour tous. De plus, le site se rattachera à l'histoire du peuple algonquin. Le réaménagement des anciens terrains FC à Rockcliffe se fondera sur l'excellence d'une esthétique et d'un paysage urbains, l'innovation en matière de durabilité, un dynamisme socioculturel et une qualité de vie élevée. Enfin, le développement sera d'avant-garde avec l'intégration des fonctions écologiques du site au niveau de la conception.*



**Principe n° 1 : La communauté de Rockcliffe (nom à modifier) sera appelée à être une communauté groupée et complète à usages mixtes, répondant aux besoins de sa population selon une gamme de types de logements.**

### **Objectifs du concept**

Rockcliffe offrira un mélange d'usages à l'appui d'une collectivité complète permettant aux gens de tous âges d'y vivre, d'y travailler et de s'y divertir.

La communauté inclura des zones polyvalentes, résidentielles et d'emploi ainsi qu'un réseau d'espace libre et des écoles locales. Au niveau de l'emploi il s'agira surtout de bureaux avec une quantité restreinte de commerces sur le site par rapport à la taille de l'ensemble de la communauté. Le commerce et la vente au détail pourraient desservir la zone générale (y compris des résidents hors de la nouvelle communauté) mais ils ne feraient pas directement concurrence aux entreprises établies le long du chemin Montréal. Nous devrions être en mesure de développer certains usages commerciaux, de détail ou de services qui font peut-être défaut dans la zone générale (ex. supermarchés, restaurants, petits commerces de détail spécialisés) et qui pourraient attirer des clients des communautés environnantes.

Des logements seront offerts sous diverses formes allant des logements individuels aux maisons en rangée, aux édifices sans ascenseur et aux logements et appartements donnant sur des allées. L'ensemble du site comprendra une gamme d'unités de différentes grandeurs, ce qui assurera une proportion raisonnable d'unités abordables.

Les plus fortes densités seront concentrées le long du chemin Burma et seront adjacentes au terrain de parade. En général, les densités diminueront à partir de ce point central du site.

### **Hypothèses et objectifs clés**

La SIC visera la construction d'environ 5 000 à 6 000 unités d'habitation sur le site et consacra jusqu'à 20 % des terrains nets à bâtir aux utilisations d'emploi. Le but ultime se situe entre 100 et 120 personnes plus les emplois par hectare net (sans espace vert protégé).

La SIC visera un pourcentage ne dépassant pas 10 % des unités du site comme logements individuels.

Au moins 20 % des unités sur le site seront des appartements. Selon les restrictions en hauteur de l'aéroport de Rockcliffe, ces immeubles pourraient être bas, de hauteur moyenne ou de grande hauteur. Les autres unités seront des habitations multifamiliales jumelées.

Les différents types de logements seront dispersés sur le site, en autant qu'ils respectent les règlements de l'aéroport de Rockcliffe en matière de hauteur.

La SIC procurera un maximum de deux emplacements scolaires d'environ six acres chacun. Un zonage double sera attribué à ces sites de sorte qu'advenant qu'ils ne servent plus à des fins scolaires, on pourra en établir un autre usage.



**Principe n° 2 : La communauté de Rockcliffe sera conçue de manière à rebrancher le site avec la structure municipale environnante, avec des transitions adéquates d'utilisation des terrains à partir des utilisations et des espaces verts adjacents.**

### **Objectifs du concept**

La SIC tentera de créer autant de connexions possibles par routes et sentiers avec le réseau routier principal. Cela comprend les connexions nouvelles et améliorées aux promenades Rockcliffe et de l'Aviation ainsi que les connexions avec les rues environnantes de la ville, soit les chemins Hemlock, Codd's et Burma. Ces routes seront prolongées afin de se rejoindre au centre du site.

Les ensembles résidentiels à faible densité se trouveront du côté sud du site où existent des utilisations résidentielles à faible densité adjacentes. À partir de cet endroit, l'intensité du développement accroîtra vers le cœur de la communauté.

La SIC installera deux centres d'emploi sur le site. L'un de ces centres, qui se trouvera à la frontière est du site, offrira une transition adéquate du site du Conseil national de recherches Canada. Le deuxième, d'un format plus intense et urbain, sera du côté ouest du site. Le deuxième groupement pourrait être désigné comme zone polyvalente. De plus, le plan prévoira des utilisations d'emploi dans de telles zones autour du cœur de la communauté ou le long des principales routes.

Puisque le site est un centre déjà en place, la nouvelle communauté peut être desservie au moyen des infrastructures d'eau et d'égout municipales existantes, mais avec le remplacement de tous les services locaux enfouis au fur et à mesure de chaque phase du réaménagement.

### **Hypothèses et objectifs clés**

La SIC demandera l'approbation pour améliorer l'échangeur entre la promenade de l'Aviation et le chemin Hemlock en installant des bretelles d'accès vers le nord et le sud.

La SIC demande la construction d'une route collectrice qui relierait le chemin Montréal (au chemin Burma) à la promenade Rockcliffe, au carrefour qui assure présentement l'accès au site de l'aéroport.

La SIC modifiera le tracé de l'extension nord du chemin Burma de façon à ce qu'elle vire vers l'est, à distance de l'ensemble résidentiel actuel à la frontière sud du site.



**Principe n° 3 : La communauté sera conçue selon une stratégie intégrée d'espaces verts protégeant les entités naturelles clés, et d'après laquelle les espaces verts font partie d'un cadre écologique et naturel fonctionnel.**

**Objectifs du concept**

Le plan protégera les arbres et végétaux d'importance élevée et modérée.

Le plan tirera parti des caractéristiques topographiques unique du site. On conservera les pentes actuelles et on entretiendra et améliorera les point d'observation importants (rivière Ottawa, chemins Codd's, Burma et Hemlock).

Le plan sera adapté le plus possible au terrain et au réseau hydrographique naturel afin d'éviter toute exploitation majeure à coupe et remblai.

Le plan créera un réseau interconnecté d'espaces publics urbains fonctionnant sur les plans privé et public.

Le concept communautaire procurera des connexions visuelles et physiques au boisé Montfort.

Le plan comportera des aires de loisirs, des espaces verts passives, des aires naturelles protégées et un vibrant réseau d'espaces verts allongés pénétrant les zones de développement coordonnées selon une stratégie de drainage naturel.

**Hypothèses et objectifs clés**

La Ville a demandé à la SIC de procurer un hectare de parc utilisable pour chaque groupe de 300 unités du projet. La Société continuera de viser cet objectif, en tenant compte de la quantité d'espaces verts importants dans la zone immédiate et du fait que cet objectif pourrait réduire les cibles globales de la population du site. Peu importe l'objectif, la SIC s'est engagée à fournir une diversité d'espaces verts ajoutant au caractère et à la qualité de la communauté.



**Principe n° 4 : La communauté sera conçue de manière à accorder la priorité à la mobilité des piétons, des cyclistes et du transport en commun par rapport aux véhicules personnels.**

**Objectifs du concept**

La communauté sera reliée à l'ensemble de la Ville par une série de routes collectrices procurant un espace adéquat pour le cyclisme dans des installations qui leur seront exclusivement destinées, pour la marche et pour un service de transport en commun efficace ayant priorité aux carrefours.

Le plan comportera des voisinages de circulation piétonnière sur une distance de cinq minutes, l'accent étant mis sur de courtes distances de marche aux écoles et aux commerces de détail.

Le plan communautaire inclura des connexions de sentiers polyvalents avec les réseaux de sentiers existants de la CCN le long des promenades Rockcliffe et de l'Aviation. De plus, il assurera une connexion aux voisinages à l'est du projet.

Le plan servira à dissuader les flux de circulation automobile sur les terrains du Conseil national de recherches Canada.

**Hypothèses et objectifs clés**

La densité visée de population globale est de 100 à 120 personnes (y compris les emplois par hectare) pour soutenir un service d'autobus de qualité supérieure pour le site au complet. Le réseau d'autobus prioritaire aura comme point de départ la station Blair sur la Ligne de la Confédération, et pénétrera sur le site en provenance du sud-est. Il traversera le site et en sortira au chemin Hemlock, du côté ouest, pour atteindre ensuite le centre-ville.

Il s'agit d'appuyer un service d'autobus prioritaire.

La SIC explore la possibilité d'utiliser le réseau actuel de bretelles d'accès du chemin Montréal aux terrains du CNRC pour entrer sur le site. Cela faciliterait le passage du service d'autobus à travers le site du CNRC avant qu'il pénètre sur le site Rockcliffe.

La SIC demandera une connexion réservée au transport en commun sur le site du CNRC, et collaborera avec le CNRC pour fournir une connexion de sentiers polyvalents dans la partie nord du site vers le chemin Blair.

En principe, le CNRC appuie une connexion par autobus sur le site, mais il n'appuie pas la circulation automobile locale sur ses terrains.

La SIC et la Ville devront négocier davantage concernant les profils en travers des routes et des artères collectrices locales. La SIC a décidé que les droits de passage locaux ne seront pas inférieurs à 18 m. Le droit de passage des artères collectrices dépendra de facteurs comme la configuration des installations réservées au cyclisme, les voies de présélection, le paysage aux abords des routes et dans les terre-plein centraux, et le stationnement sur rue.



**Principe n° 5 : La communauté sera un centre fécond d'activités grâce à ses espaces urbains dynamiques et attrayants, dans un ensemble de voisinages urbains contemporains de conception esthétique et durable.**

**Objectifs du concept**

En plus des espaces ouverts axés sur la nature, la communauté comprendra de nombreux espaces urbains actifs, dont des places publiques.

La Ville et la SIC respecteront les Lignes directrices sur l'aménagement urbain du Plan de conception communautaire pour veiller à l'application rigoureuse de la conception des éléments architecturaux et des espaces verts. En outre, la SIC suivra ses propres normes architecturales pour s'assurer que tout partenaire du développement exécute les formes bâties avec excellence.

Sous réserve des règlements de Transports Canada visant la hauteur des bâtiments à proximité des aéroports, tous les bâtiments de grande hauteur seront situés dans des endroits ayant vue sur les couloirs vers la rivière Ottawa et aux entrées principales.

La SIC établira des exigences en matière de développement durable pour la mise en place des formes bâties et des infrastructures sur le site. De plus, elle collaborera avec la Ville et la société de conservation RVCA à l'élaboration d'un projet pilote visant à promouvoir des pratiques novatrices de gestion des eaux pluviales sur le site. La SIC préconisera également des pratiques innovatrices pour l'infrastructure énergétique du site.

La communauté sera dotée d'entrées principales (aux chemins Hemlock et Montréal) qui présenteront chacune un caractère esthétique distinctif.

Le concept communautaire assurera des connexions au futur établissement culturel sur le site de la CCN du côté nord.

**Hypothèses et objectifs clés**

Au départ, la SIC visera à consacrer 25 % des espaces verts à l'aménagement de places publiques, de parcs de poche et d'aires d'activités.

L'ancien terrain de parade, ou un nouveau parc situé aux environs de ce terrain, constituera le principal espace public central du site.

Le futur établissement culturel demeurera indéterminé durant la période de conception du plan communautaire, mais le plan tiendra compte de la connectivité en vue de la conception de l'établissement.

La SIC explore la faisabilité des options énergétiques, de la cogénération et de l'énergie géothermique, du quartier, en consultation avec le Conseil national de recherches Canada et l'Hôpital Montfort. Elle adaptera un cadre de durabilité aux priorités, objectifs, indicateurs, cibles et systèmes de contrôle et d'évaluation qui correspondent le mieux au contexte du site, de la Ville, de la région et de la SIC.



**Principe n° 6 : La communauté respectera le patrimoine et l'héritage du peuple algonquin et verra à relier les cultures.**

**Objectifs du concept**

Le concept communautaire et la participation au développement assureront un lien significatif à l'histoire du peuple algonquin.

En consultation avec les Algonquins de l'Ontario, un site sera réservé à des fins adéquates le long de la crête de la frontière nord du site, surplombant la rivière. Il pourrait s'agir d'un lieu commémoratif ou être désigné pour renseigner les gens sur certains aspects de la culture algonquine. D'autres discussions seront abordées à ce sujet avec les AO.

En consultation avec les Algonquins de l'Ontario, la SIC utilisera des noms de rues, l'art civique et des panneaux commémoratifs pour célébrer l'association du site et de la région avec le peuple Algonquin.

La SIC poursuivra ses consultations avec les AO, tant durant la préparation du PCC que durant les processus municipaux ultérieurs d'approbation et de mise en oeuvre.

**Hypothèses et objectifs clés**

Toute décision définitive quant à ces objectifs de concepts exige une plus ample consultation auprès des Algonquins de l'Ontario.

**Principe n° 7 : La communauté commémorera le patrimoine militaire du site et les contributions des militaires envers le Canada.**

**Objectifs du concept**

- La SIC utilisera les noms des rues et des parcs, l'art civique et les enseignes commémoratives pour célébrer le patrimoine militaire du site.

**Hypothèses et objectifs clés**

- Les principaux aspects du patrimoine militaire à représenter sont les associations liées à l'aviation, au Programme d'entraînement aérien du Commonwealth et aux générations de familles militaires qui ont habité sur le site.

