



PLAN CONCEPTUEL, village de Cardinal Creek

Juillet 2013

TABLE DES MATIÈRES

1.	CONTEXTE DU PLAN CONCEPTUEL.....	1
1.1	INTRODUCTION.....	1
1.2	conditions d'utilisation des terrains existants.....	2
1.3	GESTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	2
1.4	Infrastructure DE SERVICE.....	3
1.5	Infrastructure de transport.....	4
1.6	CONSULTATION communautaire.....	5
2.	CADRE DE PLANIFICATION.....	6
2.1	Déclaration de principes provinciale (2005).....	6
2.2	PLAN OFFICIEL DE LA VILLE D'OTTAWA.....	6
2.3	principes directeurs.....	7
3.	PLAN D'UTILISATION DU SOL.....	13
3.1	OBJECTIFS DU PLAN D'UTILISATION DU SOL.....	13
3.2	PLAN D'UTILISATION DU SOL.....	14
3.3	UTILISATIONS PERMISES DANS TOUTES LES DÉSIGNATIONS.....	17
3.4	UTILISATIONS PERMISES DANS TOUTES LES DÉSIGNATIONS RÉSIDENTIELLES.....	18
3.5	ZONES RÉSIDENTIELLES.....	18
3.6	ARTÈRE PRINCIPALE.....	19
3.7	ZONE POLYVALENTE.....	20
3.8	RÉSEAU D'ESPACES VERTS.....	21
3.8.1	Caractéristiques urbaines naturelles.....	24
3.8.2	Espaces ouverts d'importance.....	24
3.8.3	Parcs.....	24
3.8.4	Écoles.....	25
3.8.5	Installations de gestion des eaux pluviales.....	26
3.8.6	Réseau de sentiers.....	26
3.9	potentiel d'aménagement.....	27
4.	LIGNES DIRECTRICES POUR LA CONCEPTION COMMUNAUTAIRE.....	29
4.1	vision conceptuelle.....	30
4.2	STRUCTURE COMMUNAUTAIRE.....	31
4.3	LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PAYSAGE DE RUE.....	34
4.4	PARCS ET ESPACES OUVERTS.....	39
4.5	LIGNES DIRECTRICES SUR LA CONCEPTION DES SITES ET LA FORME BÂTIE.....	42
5.	INFRASTRUCTURE.....	50
5.1	ROUTES.....	50
5.2	TRANSPORT ACTIF.....	51
5.3	TRANSPORT EN COMMUN.....	51
5.4	INFRASTRUCTURE DE SERVICE.....	51
5.5	SERVICES PUBLICS.....	52
6.	MISE EN ŒUVRE ET INTERPRÉTATION.....	52
6.1	APPROBATIONS DES DEMANDES D'AMÉNAGEMENT.....	54
6.2	ENTENTES D'AMÉNAGEMENT.....	55
6.3	ACQUISITION DES ESPACES VERTS.....	55
6.4	ÉTAPES D'AMÉNAGEMENT.....	56
6.5	SERVICE DE TRANSPORT EN COMMUN.....	56
6.6	LOGEMENT ABORDABLE.....	56
6.7	VÉRIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT.....	57
A.1	Introduction.....	60
A.2	parcs.....	60
A.4	PARC COMMUNAUTAIRE.....	62
A.5	RÉSEAU DE SENTIERS.....	62
A.6	INSTALLATIONS COMMUNAUTAIRES.....	63

Appendice « A » Plan conceptuel détaillé

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1- Répartition de l'utilisation du sol (par catégories)

Tableau 2 – Espaces verts

Tableau 3- Projections sur les unités de logement

Tableau 4 – Prévisions de population

Tableau 5 – Prévisions d'emplois

Tableau 6 – Exigences en matière d'affectation de terrains à la création de parcs

LISTE DES FIGURES

Figure 1 – Site à l'étude

Figure 2 – Plan d'utilisation du sol

Figure 3 – Plan des espaces verts

Note : Le Plan des espaces verts illustre seulement le couloir du transport en commun rapide par autobus..

Figure 4 – Plan des points d'entrée et des points de vue

Figure 5 – Section transversale de la route collectrice principale (26,0 m)

1. Contexte du plan conceptuel

1.1 INTRODUCTION

Le présent plan conceptuel vise à présenter une perspective détaillée de la politique de mise en œuvre du Plan officiel. Il a pour principal objectif de fournir un plan d'utilisation du sol détaillé pour guider l'aménagement futur dans le secteur visé par ce plan.

Les limites du secteur visé par le plan conceptuel sont généralement définies de la manière suivante :

- Route 174 d'Ottawa et rivière des Outaouais au nord;
- Ruisseau Cardinal à l'ouest;
- Chemin Frank Kenny/allée Ted Kelly à l'est;
- Limites de la zone urbaine au sud.

Ce secteur est illustré à la **Figure 1** et couvre environ 208 hectares.

Le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek vise à orienter l'aménagement du village de Cardinal Creek. La section qui suit décrit les mécanismes qui guideront l'administration et la mise en œuvre du Plan conceptuel du village de Cardinal Creek. L'aménagement doit également être conforme aux politiques pertinentes du Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

Le plan conceptuel, constitué du Plan d'utilisation du sol et des textes associés, ainsi que le plan conceptuel détaillé et les directives d'esthétique urbaine contenus dans l'appendice viseront ce qui suit :

- Orienter le caractère et la forme de l'aménagement dans la collectivité du village de Cardinal Creek;



Figure 1 – Site à l'étude

- Former le fondement sur lequel reposera l'examen des demandes de plan de lotissement, de zonage et de plan d'implantation;
- Servir de fondement pour la planification et l'établissement du budget de l'infrastructure.

En raison d'une modification apportée au Plan officiel de la Ville d'Ottawa, la désignation actuelle de « secteur d'expansion urbaine à l'étude » sera remplacée par des désignations d'utilisation du sol correspondantes qui reflètent le Plan officiel de la Ville d'Ottawa (comme « secteur urbain général », « artère principale », etc.) pour les terrains visés par le présent plan conceptuel.

La Ville mettra également en œuvre le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek conformément à son Plan officiel et en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, de la *Loi de 2001 sur les municipalités* et d'autres règlements applicables.

1.2 CONDITIONS D'UTILISATION DES TERRAINS EXISTANTS

L'utilisation actuelle de ces terres est diversifiée; il s'agit de grands lots ruraux utilisés à des fins résidentielles et institutionnelles, ainsi que pour des pépinières et du matériel d'aménagement paysager. Environ 50 % de ce secteur est constitué de pâturages.



La propriété est formée de quatre plateaux s'élevant du nord au sud. Elle débute à 50 m au-dessus du niveau de la mer au nord près de la rivière des Outaouais pour grimper graduellement jusqu'à une altitude maximale de 95 m à sa limite sud.

1.3 GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les conclusions de l'analyse de l'état actuel et de l'évaluation des répercussions après l'aménagement ont constitué la base de la stratégie de gestion de l'environnement recommandée pour les terres du village de Cardinal Creek.

Le système du patrimoine naturel recommandé pour la localité est illustré dans le plan des espaces verts, **figure 3**, et comprend les caractéristiques urbaines naturelles : la vallée du ruisseau Cardinal et l'affluent sud ainsi que la portion aval ouest de l'affluent nord; les zones boisées qui restent sur les terres de la vallée du ruisseau Cardinal Creek et de l'affluent sud; et les anciennes zones boisées dans la pente nord au sud de la vieille voie ferrée dans la partie nord-est de l'emplacement.

Le système du patrimoine naturel comprend également des espaces ouverts d'importance (voir la **figure 2**), comme des forêts de feuillus du côté est de la localité, dont les espaces permettront de créer un lien vers le couloir de la rivière des Outaouais au nord, bien que ce lien doit croiser la route 174 d'Ottawa vers le nord de l'emplacement.

Le système du patrimoine naturel proposé à la **figure 2** est généralement conforme à l'ébauche du système du patrimoine naturel défini pour l'étude du sous-bassin hydrographique du ruisseau Cardinal.



D'importantes mesures d'atténuation s'imposent pour protéger les composantes du système du patrimoine naturel et préserver d'autres caractéristiques naturelles : marges de recul tampons sans interruption pour protéger la caractéristique adjacente retenue; travaux réalisés en dehors des périodes sensibles; réduction adéquate des sédiments et de l'érosion et protection des arbres et des bordures de forêts adjacents conservés; protection des espèces (ex. noyer cendré); etc. Ces mesures seront définies en détail dans les études d'impact sur l'environnement et les rapports sur la conservation des arbres produits pour chaque phase de l'aménagement à mesure que les demandes de lotissements sont soumises.

1.4 INFRASTRUCTURE DE SERVICE

Pour appuyer le Plan, David Schaeffer Engineering Limited et J.F. Sabourin and Associates Inc. ont préparé un plan directeur de

viabilisation pour le village de Cardinal Creek. Ce plan directeur visait à formuler des recommandations pour la viabilisation à long terme des aménagements actuels et futurs dans les limites du village. Ce plan directeur a suivi le document sur les évaluations environnementales de portée générale de la Municipal Engineers Association (octobre 2000, modifié en 2007 et en 2011). Il recommande l'aménagement de réseaux d'aqueduc et d'égouts pour répondre à la croissance future. Selon les conclusions du plan directeur de viabilisation, la capacité en matière d'eaux et d'égouts est suffisante dans le réseau de service municipal.

De plus, en soutien à la collectivité du village de Cardinal Creek, un plan de gestion des eaux pluviales et de drainage (DSEL) ainsi qu'une étude de l'environnement naturel et d'évaluation des répercussions ont été préparés. Le plan de drainage a pour objet de fournir une stratégie de drainage et de gestion des eaux pluviales qui garantira le drainage sûr et efficace de ces terrains, une fois aménagés, et qui permettra de limiter les répercussions de l'aménagement sur les cours d'eau récepteurs : ruisseau Cardinal et rivière des Outaouais.

Le village de Cardinal Creek se trouve principalement dans les limites du sous-bassin hydrographique du ruisseau Cardinal avec une petite portion au nord-est touchant le sous-bassin hydrographique de la rivière des Outaouais. L'emplacement est divisé en deux par un affluent du ruisseau Cardinal, appelé « affluent sud » et est contigu au ruisseau Cardinal et à la rivière des Outaouais. La Ville réalise actuellement une étude du sous-bassin hydrographique pour le ruisseau Cardinal.



La viabilisation entourant les eaux pluviales dans le village se fera par des bassins de gestion des eaux pluviales sur place qui se draineront directement dans le ruisseau Cardinal et ses affluents ou dans la rivière des Outaouais.

Généralement, les bassins qui se draineront dans le ruisseau Cardinal devront cadrer avec les objectifs suivants :

- contrôle quantitatif voulant que le débit après l'aménagement soit le même que celui d'avant l'aménagement;
- ne pas outrepasser les recommandations en matière de protection contre l'érosion;
- contrôle quantitatif visant le degré de protection accrue du ministère de l'Environnement.

Généralement, les bassins qui se draineront dans la rivière des Outaouais devront cadrer avec les objectifs suivants :

- aucun traitement relatif au contrôle quantitatif requis;
- contrôle quantitatif visant le degré de protection accrue du ministère de l'Environnement.

Chaque société de service public (Hydro One, Hydro Ottawa, Enbridge Gas, Bell Canada, Rogers Ottawa) a confirmé que leurs usines ou infrastructures se trouvaient raisonnablement près du secteur à l'étude et que l'approvisionnement était suffisant pour servir le village de Cardinal Creek. Il faudra une coordination constante avec les sociétés de service public pendant les futures étapes du processus d'approbations des aménagements.

1.5 INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT

L'étude sur les transports communautaires est un des documents en appui essentiel au Plan conceptuel; elle analyse les besoins à long terme en matière d'infrastructure de transport dans la collectivité proposée, conjointement avec les besoins déjà définis dans le PDT/PEU de 2003 de la Ville pour le secteur urbain est. L'objectif est de faire en sorte que la vision, les objectifs stratégiques et les principes de soutien du Plan directeur des transports s'appliqueront également au Plan conceptuel du village de Cardinal Creek.

La Ville analyse actuellement la route 174 d'Ottawa pour en déterminer l'utilisation, le rôle et la fonction futurs. Les recommandations découlant de cette analyse seront appliquées, de manière appropriée, par la mise en œuvre du Plan conceptuel du village de Cardinal Creek.

L'étude sur les transports communautaires définit les améliorations qu'il faudra apporter aux routes et aux intersections pour répondre à la croissance dans le secteur urbain Est et le village de Cardinal Creek.

Le réseau de routes collectrices proposé dans le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek est suffisamment flexible pour accueillir un service provisoire de transport en commun dans le village pour chaque étape de l'aménagement. Le service provisoire de transport en commun prendra d'abord la forme de circuits alimentant les périodes de pointes qui offriront un lien avec la station de transport en commun de Trim. On s'attend à ce que le réseau définitif à long

terme d'OC Transpo pour la région ait au moins un circuit local offert toute la journée empruntant les routes collectrices proposées pour relier le village à la station de transport en commun Place d'Orléans.

Le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek favorise tous les modes de transport actif en prévoyant ce qui suit :

- des trottoirs sur au moins un côté de toutes les routes locales et collectrices;
- un sentier polyvalent central suivant un côté de la route collectrice principale nord-sud;
- de nombreux sentiers traversant les zones naturelles et les espaces ouverts, conduisant au ruisseau Cardinal aux endroits appropriés.

Ce réseau de transport actif (c.-à-d. trottoirs, sentiers, pistes cyclables, bandes cyclables) est conçu pour relier tous les secteurs de la localité avec certains éléments importants comme le parc central, le centre du village, les écoles, les parcs et les collectivités adjacentes.

1.6 CONSULTATION COMMUNAUTAIRE

La consultation fait partie intégrante des processus de planification et d'évaluation environnementale de portée générale. La planification pour le Plan conceptuel a été un processus coopératif et ouvert, auquel ont participé des représentants de la collectivité, des propriétaires fonciers, des promoteurs ainsi que des représentants de la Ville et de la population.

La consultation et l'échange d'information qui ont eu lieu pendant la planification de l'aménagement du secteur ont pris différentes formes comme des rencontres avec les associations communautaires et la population en général, la distribution de documents d'information électroniques et des assemblées tenues régulièrement avec l'équipe de l'étude et les organismes d'approbation.

Le présent rapport de consultation publique vise à consigner par écrit la consultation réalisée conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et la *Loi sur les évaluations environnementales*. La consultation a dépassé les exigences minimums en ce qui concerne la législation ou les procédures.

Le processus de planification comportait trois étapes :

- 1) information de base et analyse;
- 2) différents plans conceptuels;
- 3) plan conceptuel privilégié.

Trois (3) assemblées publiques formelles ont été tenues (le 27 juin 2012, le 25 septembre 2012 et le 29 novembre 2012) dans le secteur de l'aménagement du village de Cardinal Creek, auxquelles ont participé des résidents du secteur, des associations communautaires et la Ville d'Ottawa. D'autres rencontres ont eu lieu avec les propriétaires fonciers et les groupes communautaires du secteur ainsi qu'avec les organismes d'approbation réglementaire et divers services de la Ville d'Ottawa. Le calendrier des consultations possibles correspondait aux étapes clés du projet pendant tout le processus.

2. Cadre de planification

Voici un résumé du cadre stratégique de planification provincial et municipal sous-jacent au Plan conceptuel du village de Cardinal Creek.

2.1 DÉCLARATION DE PRINCIPES PROVINCIALE (2005)

La Déclaration de principes provinciale propose des orientations sur les questions d'intérêt provincial. Cet intérêt porte sur la gestion de la croissance reposant sur l'utilisation et l'aménagement efficaces du sol. Plus précisément, on peut créer des « collectivités saines, sûres et où il fait bon vivre » par les moyens suivants :

- offrir une variété adéquate d'utilisations résidentielles, créatrices d'emplois (notamment des utilisations industrielles, commerciales et institutionnelles) et récréatives, ainsi que d'espaces ouverts, afin de répondre aux besoins à long terme;
- éviter les modèles d'aménagement et d'utilisation du sol susceptibles d'entraîner des problèmes environnementaux ou de santé et de sécurité publiques;
- éviter les modèles d'aménagement et d'utilisation du sol qui empêcheraient l'expansion efficace des zones de peuplement;
- encourager l'application de normes d'aménagement rentable afin de limiter la consommation des terrains et les coûts de viabilisation;

- veiller à ce que les infrastructures et les services publics nécessaires soient en place ou prévus afin de répondre aux besoins actuels et futurs.

Par ailleurs, la Déclaration de principes provinciale stipule que les « zones de peuplement » doivent faire l'objet de projets de croissance. On peut y lire ce qui suit :

- Les modèles d'aménagement et d'utilisation du sol, des ressources, des infrastructures et des services publics doivent être efficaces.
- Les répercussions sur la qualité de l'air et le changement climatique doivent être réduites au minimum.
- Les possibilités de densification et de réaménagement doivent être déterminées.
- Des politiques de mise en œuvre par étapes doivent être établies afin d'assurer une croissance ordonnée.

2.2 PLAN OFFICIEL DE LA VILLE D'OTTAWA

Le plus récent examen quinquennal du Plan officiel (modification du Plan officiel no 76) de la Ville d'Ottawa a été adopté par le Conseil d'Ottawa le 24 juin 2009 et a été approuvé avec ses modifications par le ministre des Affaires municipales et du Logement le 24 décembre 2009; les appels ont finalement été réglés par la Commission des affaires municipales de l'Ontario en juin 2012.

L'évaluation réalisée dans le cadre de la modification du Plan officiel 76 a permis de déterminer qu'il existait un besoin d'environ

850 hectares additionnels pour les 20 prochaines années (2031) à l'intérieur des limites urbaines. Une étude a été entreprise à l'échelle de la ville pour déterminer l'emplacement de ces terres additionnelles. Le personnel a repéré onze secteurs potentiels qu'il a analysés sur une base comparative. Le village de Cardinal Creek a été identifié comme zone candidate no 11. Il a obtenu des scores élevés à tous les critères d'évaluation de la Ville.

Par conséquent, les terres du village de Cardinal Creek ont été désignées comme « secteur d'expansion urbaine à l'étude » et sont assujetties à un cadre stratégique qui exige un certain nombre d'études en profondeur pour évaluer le potentiel d'utilisation du sol (y compris, entre autres sujets, le patrimoine naturel, la viabilisation et le transport) et établir un concept d'utilisation détaillé du sol.

Le présent Plan conceptuel reflète les conclusions de ces études en conjonction avec le processus de consultation communautaire décrit à la section 1.0.

Les politiques suivantes du Plan officiel permettent d'orienter le présent Plan et de guider sa préparation.

- Conception communautaire et compatibilité
- Plan directeur des espaces verts
- Logement abordable
- Écoles et installations communautaires
- Transport et cyclisme
- Nouveaux parcs et aires de loisirs
- Sentiers récréatifs
- Infrastructure

Comme il a été dit plus tôt, la désignation de « secteur d'expansion urbain à l'étude » pour les terrains visés par le présent Plan conceptuel sera remplacée par les désignations d'utilisation du sol correspondantes qui reflètent le Plan officiel de la Ville d'Ottawa, par l'intermédiaire d'une modification du Plan officiel.

2.3 PRINCIPES DIRECTEURS

Les principes directeurs définissent les principes qualitatifs de l'aménagement du Plan conceptuel du village de Cardinal Creek. Ils ont été formulés par un processus de consultation et sont conformes au Plan officiel de la Ville.



PRINCIPE 1 : Créer une société durable sur le plan environnemental

- *Le ruisseau Cardinal et les autres éléments importants du patrimoine naturel contribuent grandement au réseau d'espaces verts et seront protégés dans le village de Cardinal Creek. En plus d'avoir une valeur environnementale, ces espaces verts constituent des espaces ouverts et des lieux attrayants pour les activités récréatives actives et passives, contribuant ainsi à la santé des résidents.*
- *L'aménagement au sein du village de Cardinal Creek favorisera le transport actif, comme la marche et le cyclisme, ainsi que le transport en commun afin de réduire la consommation d'énergie liée à l'automobile.*
- *Le respect des normes appropriées en matière d'aménagement et de construction écologique, favorables au rendement énergétique et à la durabilité de l'environnement, sera encouragé.*



PRINCIPE 2 : Créer des quartiers distincts où il fait bon vivre

- *L'une des orientations stratégiques du Plan officiel de la Ville d'Ottawa dit que « [la] croissance sera gérée de façon à créer des collectivités complètes offrant un bon équilibre d'installations et de services qui répondent aux besoins quotidiens des citoyens, notamment des écoles, des installations communautaires, des parcs, une variété de types d'habitation, des lieux de travail et des centres commerciaux ». Le village de Cardinal Creek sera conçu pour offrir des quartiers résidentiels uniques qui répondront aux besoins des résidents ayant des modes de vie et des revenus différents. Les quartiers devraient comprendre des points d'attraction, comme des écoles, les parcs et des espaces verts, qui serviront de points de repère locaux ainsi que de lieux de rencontres et de destinations.*
- *L'attention portée à la conception contribuera à créer des collectivités attrayantes où il existera une harmonie entre les édifices, les espaces ouverts et le transport.*



PRINCIPE 3 : Offrir un réseau d'installations communautaires

- *Le village devrait être conçu autour de pôles identifiables qui sont attrayants et accessibles pour tous les résidents et qui leur donnent un « sentiment d'appartenance ». De plus, les parcs, les écoles et les espaces ouverts devraient être bien répartis dans le village et facilement accessibles pour les résidents.*
- *Les espaces verts devraient également être reliés par des sentiers, des installations pour la régulation des eaux pluviales, des écoles et des parcs pour créer un réseau d'installations communautaires accessible partout dans le village.*



PRINCIPE 4 : Permettre un mélange d'habitations et de densités variées

- *Les secteurs résidentiels doivent comprendre des types de logements diversifiés (maisons isolées, jumelées, maisons en rangée et appartements) pour répondre aux besoins d'une grande diversité de gens.*



PRINCIPE 5 : Encourager l'aménagement d'une zone commerciale attrayante

- *Les résidents du village de Cardinal Creek devraient avoir un accès immédiat à une diversité appropriée d'établissements commerciaux aménagés avec d'autres utilisations commerciales et résidentielles.*
- *L'aménagement des utilisations commerciales (en particulier celles qui sont centrales dans le village) devrait se faire (par la taille, la forme bâtie et l'expression architecturale) dans le respect du caractère de village souhaité par les résidents et permettre une accessibilité tant à pied et en bicyclette qu'en voiture.*



PRINCIPE 6 : Créer un réseau de transports efficace et rapide qui s'intègre aux utilisations du sol

- *L'infrastructure de transport devrait être adaptée à l'aménagement; des solutions de rechange en matière de financement de cette infrastructure seront examinées.*
- *Un réseau routier modifié, des trottoirs et des sentiers, offrant un degré élevé de perméabilité et d'accessibilité à travers le village, permettront une vaste gamme d'utilisations du sol et de moyens de transport. Les routes, les trottoirs et les sentiers devraient relier la collectivité.*
- *Le réseau de transport en commun (y compris le transport en commun rapide) desservira la collectivité.*
- *D'autres normes d'aménagement seront envisagées si elles peuvent contribuer à la qualité de vie des résidents tout en respectant les normes adéquates en matière d'environnement, de fonctionnement et d'entretien.*
- *Le village de Cardinal Creek devrait être conçu de manière à permettre tous les moyens de transport dans un modèle d'aménagement favorisant la marche, le cyclisme et le transport en commun par rapport à l'automobile.*

PRINCIPE 7 : Élaborer un calendrier efficace et opportun en ce qui concerne la future infrastructure

- *L'utilisation efficace de l'infrastructure existante et la construction d'une nouvelle infrastructure de viabilisation permettront à l'aménagement du village de Cardinal Creek d'utiliser ces installations de manière efficace et optimale.*
- *D'autres normes d'aménagement seront envisagées si elles peuvent contribuer à la qualité de vie des résidents tout en respectant les normes adéquates en matière d'environnement, de fonctionnement et d'entretien.*
- *L'infrastructure de viabilisation devrait être adaptée à l'aménagement; des solutions de rechange en matière de financement de cette infrastructure seront envisagées.*

3. Plan d'utilisation du sol

La section qui suit décrit le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek issu des politiques générales du Plan officiel d'Ottawa, y compris celles concernant les secteurs d'expansion urbaine à l'étude; des consultations communautaires; et de l'évaluation technique des possibilités et des contraintes du secteur.

3.1 OBJECTIFS DU PLAN D'UTILISATION DU SOL

Les objectifs suivants forment un cadre pour le plan d'utilisation du sol du village de Cardinal Creek.

Utilisation du sol

- *Encourager un aménagement sous une forme urbaine compacte qui facilite la circulation par les piétons et encourage l'interaction communautaire;*
- *Assurer la prestation d'une vaste gamme de services et d'installations communautaires bien situés afin de répondre aux besoins des résidents locaux;*
- *Privilégier les projets d'aménagement dans les endroits qui favoriseront le fonctionnement efficace du réseau de transport en commun;*
- *Protéger l'environnement naturel et intégrer les éléments importants du patrimoine naturel ainsi que les espaces ouverts dans le plan d'utilisation du sol;*
- *Créer un espace ouvert et des possibilités récréatives axés sur les caractéristiques naturelles du ruisseau Cardinal et de la rivière des Outaouais;*
- *Reconnaître le potentiel de la densification à long terme.*

Aménagement résidentiel

- *Favoriser l'aménagement de divers types de logements à faible, moyenne et forte densités de sorte qu'environ 3 500 unités soient construites à la fin du projet;*
- *Veiller à ce que tous les nouveaux aménagements résidentiels projetés respectent les politiques et initiatives provinciales et municipales en la matière;*
- *Créer un bâti qui est adapté aux rues et qui met en valeur les paysages des voies piétonnières.*

Accès à l'emploi

- *Créer des lieux viables pour de bons emplois;*
- *Permettre les services et entreprises à domicile dans les zones résidentielles.*

Services

- *Veiller à ce que tous les projets d'aménagement soient pleinement raccordés aux services municipaux d'aqueduc et d'égouts;*
- *Aménager et maintenir un système de gestion des eaux pluviales qui soit intégré au réseau d'espaces verts;*
- *Veiller à ce que les aménagements prévus soient réalisés de façon harmonieuse et échelonnés en fonction des services offerts.*

Transport et tracé des rues

- *Encourager un plan d'utilisation des sols et un réseau de transport qui favorisent l'accès par tous les moyens de transport;*
- *Favoriser un cadre créant un réseau de sentiers qui permet aux résidents d'opter pour un mode de transport actif pour se rendre à destination et ainsi réduire leurs émissions de gaz à effet de serre;*
- *Encourager la création d'un réseau de rues, de trottoirs et de sentiers qui favorise la connectivité;*
- *Favoriser des emprises routières différentes afin de favoriser des types d'aménagements denses ou permettre l'intégration d'installations pour le transport actif;*
- *Veiller à ce que l'aménagement soit conçu de façon à faciliter le fonctionnement efficace du transport en commun.*

Possibilités d'aménagement d'espaces verts

- *Créer un réseau d'espaces verts qui sont reliés par des couloirs de verdure et des trottoirs afin de faciliter l'accès à tous les résidents;*
- *Assurer une répartition équitable des parcs communautaires et des parcs de quartiers situés à des distances de marche raisonnables pour tous les résidents;*
- *Assurer la préservation d'importantes caractéristiques naturelles, comme le ruisseau Cardinal et ses affluents ainsi que divers terrains boisés;*
- *Définir les couloirs d'espaces ouverts le long du ruisseau Cardinal, des cours d'eau et des terres inondables comme moyen d'offrir des possibilités récréatives compatibles aux caractéristiques naturelles et de contribuer à un mode de vie sain.*

3.2 PLAN D'UTILISATION DU SOL

Le plan d'utilisation du sol pour le village de Cardinal Creek est illustré à la **figure 2** et comprend quatre grandes catégories d'utilisation du sol :

- Zones résidentielles (qui doivent permettre diverses utilisations de densité faible à moyenne);
- Artères principales;
- Caractéristiques urbaines naturelles;
- Espaces ouverts d'importance.

Le Plan conceptuel détaillé (à l'**appendice « A »**) illustre en détail la mise en œuvre du Plan d'utilisation du sol et présente également le réseau de routes locales et de transport actif, les emplacements des installations communautaires (comme les écoles et les parcs), l'infrastructure de gestion des eaux pluviales, etc.

Le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek vise à créer une collectivité résidentielle offrant une gamme complète de types d'habitations (y compris des logements abordables) complétées et accompagnées d'installations communautaires appropriées, comme des parcs et des écoles, tout en offrant des possibilités de travailler et de faire ses courses à proximité des zones résidentielles.

Le plan considérait qu'un « centre » du village serait un facteur important de définition de la collectivité et, par conséquent, il a établi la zone centrale à l'intersection de la route collectrice principale nord-sud proposée et du chemin Old Montreal. À cet endroit, différents types d'utilisation du sol (comme les utilisations commerciales, les utilisations résidentielles à densité élevée et un parc de quartier) ont été prévus pour créer un « cœur du village » actif, attrayant et diversifié. Ce « cœur du village » sera soutenu par la création d'un caractère de rue principale traditionnelle dans le chemin Old Montreal et favorisera un futur service de transport en commun sur ce chemin.

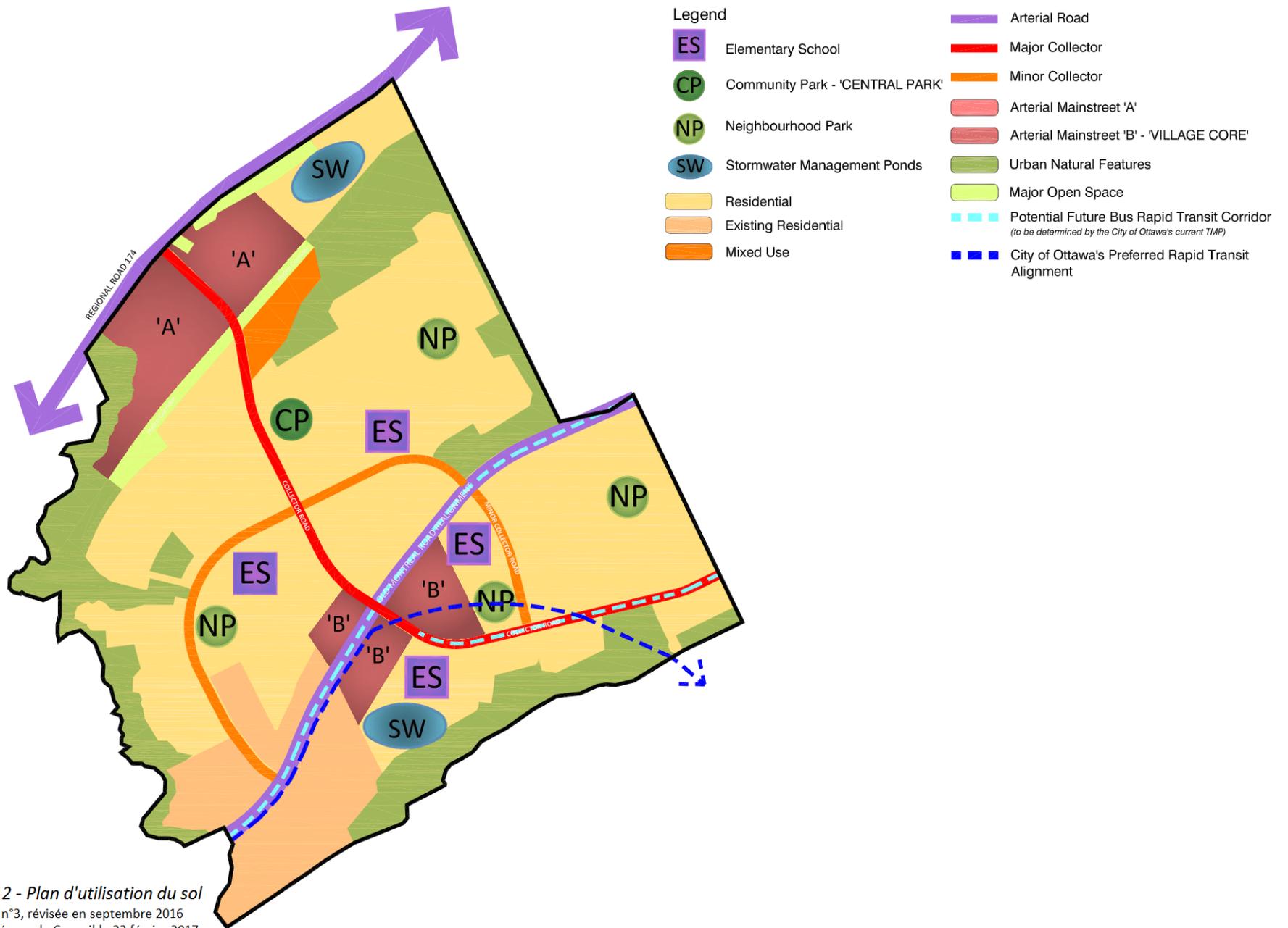


Figure 2 - Plan d'utilisation du sol
 Révision n°3, révisée en septembre 2016
 Approuvée par le Conseil le 22 février 2017

La principale installation communautaire proposée pour le village de Cardinal Creek est un « parc central » situé sur la nouvelle route collectrice principale nord-sud et offrant une vue sur l’escarpement menant à la rivière des Outaouais. Ce parc devrait servir à toute la collectivité et constituer un lieu de rassemblement ainsi qu’un espace ouvert animé pour les résidents. Le parc pourrait comprendre différentes installations récréatives, comme des terrains de sport, des terrains de tennis, des aires de jeu pour les enfants ainsi que des allées piétonnières et des espaces pour s’asseoir.

Le village de Cardinal Creek est, dans une certaine mesure, divisé en quatre secteurs par le chemin Old Montreal et la route collectrice principale nord-sud proposée, auxquels s’ajoute un vaste secteur polyvalent au bord de la route 174 d’Ottawa. Par conséquent, les différents types d’utilisation du sol, particulièrement les installations communautaires comme les parcs et les écoles, sont répartis de manière équitable pour que toutes les zones résidentielles de la collectivité y aient accès. Un réseau de routes et de transport actif intégré (p. ex., des allées piétonnières et des sentiers polyvalents) permet de relier les différents secteurs et utilisations du sol.

Le caractère topographique de la région influe également de manière importante sur son caractère physique en ce qui concerne l’effet des niveaux sur l’emplacement des routes, de l’infrastructure de viabilisation et des utilisations du sol qui nécessitent des zones nivelées (p. ex., les parcs). Cependant, ce caractère topographique permet également d’offrir de belles vues et de beaux points de vue sur la rivière des Outaouais et les collines de la Gatineau depuis le village, ce qui peut ajouter du caractère à l’ensemble de la localité.

La répartition des différentes utilisations du sol illustrée à la **figure 2** est la suivante :

Utilisation du sol	Superficie nette (ha)	Pourcentage
Zone résidentielle	63	30 %
Zone résidentielle existante	18	8 %
Artère principale / Utilisation polyvalente	22	10 %
Espace ouvert d’importance	5	2 %
Caractéristiques naturelles urbaines	39	19 %
Bassins de gestion des eaux pluviales	6	3 %
Parcs communautaires et de quartiers	10	5 %
Écoles	10	5 %
Routes/Infrastructure	36	18 %
Total	208	100 %
<i>Nota : Les données comprennent le couloir de transport en commun rapide par autobus.</i>		

Tableau 1- Répartition de l’utilisation du sol (par catégories)

Les utilisations prévues et permises de chaque catégorie d’utilisation du sol contenue dans le Plan conceptuel du village sont résumées ci-dessous.

Toutes les utilisations du sol doivent respecter les directives d’esthétique urbaine décrites à la section 4.0.

3.3 UTILISATIONS PERMISES DANS TOUTES LES DÉSIGNATIONS

Les utilisations du sol suivantes doivent être permises pour toutes les catégories contenues dans le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek :

- Les lieux de culte peuvent être permis dans les désignations résidentielles et les artères principales à condition qu'ils soient situés sur une artère ou une route collectrice principale et qu'ils respectent les directives d'esthétique urbaine;
- Les garderies peuvent être permises dans toutes les désignations à condition qu'elles soient situées sur une artère ou une route collectrice, comprennent des aires de jeu extérieures adéquates et appropriées et respectent les directives d'esthétique urbaine;
- Les parcs publics;
- Les bibliothèques;
- Les missions diplomatiques;
- Les services et infrastructure publics et l'infrastructure de télécommunications.

3.4 UTILISATIONS PERMISES DANS TOUTES LES DÉSIGNATIONS RÉSIDENTIELLES

Le Plan officiel définit les différentes utilisations permises dans toutes les zones résidentielles, dont :

- Les petits commerces de détail afin de fournir des services de commodité et de magasinage à distance de marche pour les personnes qui vivent ou travaillent dans la localité, à condition qu'ils soient situés à l'intersection d'une route collectrice et d'une artère ou d'une route collectrice; la superficie du site ne dépasse généralement pas 1 hectare;
- Les gîtes touristiques;
- Les résidences secondaires (y compris les pavillons-jardins);
- Les foyers de groupes;
- Les résidences pour personnes âgées;
- Les établissements de soins;
- Les entreprises à domicile;
- Les garderies familiales;
- Les parcs publics.

Ces utilisations devront être permises dans toutes les désignations contenues dans le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek.

3.5 ZONES RÉSIDENTIELLES

Les utilisations résidentielles du sol doivent couvrir la majeure partie de l'aménagement dans le village de Cardinal Creek. Les désignations résidentielles doivent comprendre les résidences de masse et de taille similaires :

- habitations isolées
- habitations jumelées
- habitations isolées à fondations reliées
- habitations multifamiliales jumelées de diverses catégories (comme les habitations en rangée)

Les habitations multifamiliales jumelées doivent être réparties dans les zones résidentielles pour assurer une gamme complète d'habitations de diverses catégories (y compris les logements abordables) et créer des quartiers diversifiés et attrayants. Les utilisations résidentielles de moyenne densité constituées de différents types d'habitations en rangée et d'immeubles collectifs de faible élévation peuvent être permises par une modification du règlement de zonage en ce qui concerne les artères et les intersections d'artères et de routes collectrices à condition que la superficie de chaque site ne soit généralement pas supérieure à 0,5 hectare.

Conformément au Plan officiel, un minimum de 45 % et un maximum de 55 % des unités d'habitation prévues dans le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek doivent être des habitations isolées et un minimum de 10 % des unités d'habitation doivent être des appartements (qui peuvent comprendre d'autres formes d'habitations multifamiliales jumelées qui représentent des densités résidentielles semblables, comme des logements superposés en rangée).

Les logements supplémentaires, comme les habitations secondaires, peuvent être permis dans toutes les formes d'habitations individuelles isolées et les habitations jumelées, sous réserve des dispositions du règlement de zonage.

En ce qui concerne les zones résidentielles aux abords du chemin Old Montreal (y compris le lieu de culte existant), un potentiel d'aménagement prudent (pour les désignations de densité faible et moyenne) est décrit aux tableaux 1 et 3; l'infrastructure du village de Cardinal Creek a été conçue pour réaliser ce potentiel de réaménagement. Cependant, certaines contraintes limitent le réaménagement de ces utilisations existantes, y compris, par exemple, le besoin de regroupement de terrains entre les propriétaires fonciers indépendants et les contraintes topographiques qui peuvent avoir une influence sur le moment et la quantité de l'aménagement de ces terrains.

L'aménagement dans une désignation résidentielle doit tenir compte des directives d'esthétique urbaine décrites à la section 4.0 du présent Plan conceptuel.

3.6 ARTÈRE PRINCIPALE

Les zones d'artères principales sont conçues pour accueillir un mélange de désignations résidentielles et non résidentielles afin de répondre aux besoins personnels et commerciaux des résidents de Cardinal Creek et des collectivités voisines.

Les utilisations permises dans la zone de l'artère principale « A » le long de la route 174 d'Ottawa peuvent être principalement axées sur le commerce en raison de la circulation élevée associée à cette route et du lien qu'elle procure entre les localités. Cependant, les utilisations résidentielles à densité élevée doivent également être encouragées dans cette zone.

L'aménagement dans une zone d'artère principale doit tenir compte des « directives d'esthétique urbaine pour l'aménagement des grandes artères » (2006) et des directives d'esthétique urbaine citées à la section 4.0 du présent Plan conceptuel. Les propositions d'aménagement seront soumises à l'examen du Comité de révision de la conception urbaine de la Ville d'Ottawa.

Les utilisations permises dans la zone de l'artère principale « A » doivent être les suivantes :

- les commerces de détail et les dépanneurs, y compris des supermarchés et un commerce de détail de grande surface;
- les banques ou d'autres établissements financiers;
- les services et les ateliers de réparation;
- les services personnels;
- les bureaux d'affaires, les cabinets médicaux et les bureaux professionnels;
- les restaurants
- une station-service (une au maximum)
- des établissements comme des hôpitaux, des résidences pour personnes âgées, des établissements de soins pour bénéficiaires internes ou des établissements médicaux;
- les immeubles d'appartements d'élévation faible;
- les immeubles d'appartements d'élévation moyenne;
- les habitations multifamiliales jumelées;
- les logements superposés;
- les unités domicile-bureau;
- les unités d'habitation dans un immeuble polyvalent.

Les concessionnaires automobiles ne doivent pas être permis dans les désignations d'artère principale.

Les utilisations permises dans la zone de l'artère principale « B » le long du chemin Old Montreal peuvent être principalement axées sur les services commerciaux locaux et diverses désignations résidentielles. La conception, la forme bâtie et le paysage de rue dans

cette zone mettront de l'avant un environnement à l'échelle humaine accueillant pour les piétons.

Les utilisations permises dans l'artère principale « B » peuvent principalement être axées sur des désignations résidentielles soit par des immeubles isolés ou des immeubles polyvalents qui abriteraient des commerces. Les utilisations permises doivent comprendre les suivantes :

- les commerces de détail et les dépanneurs d'une superficie maximum de 2 790 mètres carrés par magasin;
- les banques ou d'autres établissements financiers;
- les services et les ateliers de réparation;
- les services personnels;
- les bureaux d'affaires, les cabinets médicaux et les bureaux professionnels;
- les parcs privés et les espaces ouverts;
- les restaurants
- des établissements comme des hôpitaux, des résidences pour personnes âgées, des établissements de soins pour bénéficiaires internes ou des établissements médicaux;
- les immeubles d'appartements d'élévation moyenne;
- les habitations multifamiliales jumelées;
- les logements superposés;
- les unités domicile-bureau;
- les unités d'habitation dans un immeuble polyvalent.

Les établissements offrant un service au volant ne doivent pas être permis dans la désignation d'artère principale sur le chemin Old Montreal.

Avant le dépôt d'une modification au règlement de zonage et d'une demande d'approbation d'un plan d'implantation pour tout terrain dans la désignation de l'artère principale « A », le propriétaire foncier ou le promoteur et la Ville entreprendront un processus complet de conception en collaboration dans le but de préparer un plan de visualisation pour guider l'aménagement prévu de ces terrains et

pour élaborer un ensemble détaillé de directives de conception qui s'ajouteront aux directives d'esthétique et de forme bâtie pour la zone de l'artère principale « A » contenue à la section 4.5 et aux directives d'esthétique urbaine pour l'aménagement des grandes artères. Le processus de conception en collaboration sera amorcé par le propriétaire ou le promoteur et comprendra une consultation publique. Une fois terminés, le plan de visualisation et les directives de conception détaillées à l'appui doivent être approuvés par le comité de l'urbanisme et annexés au plan conceptuel.

Le plan de visualisation devra, au minimum :

- *illustrer comment l'implantation et la forme bâtie respectent les directives d'esthétique et les objectifs en matière d'utilisation du sol contenus dans le Plan conceptuel;*
- *illustrer comment l'implantation a été conçue pour tirer parti des points de vue sur la rivière des Outaouais et de les rendre accessibles à la population;*
- *comprendre un réseau de liaisons piétonnières, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'emplacement;*
- *établir une superficie de plancher maximum pour chaque utilisation et immeuble non résidentiels.*

3.7 ZONE POLYVALENTE

La zone polyvalente située au bord de la route collectrice principale a pour but de compléter les zones adjacentes de l'artère principale « A » sur la route 174 d'Ottawa en ajoutant un mélange de désignations résidentielles et non résidentielles afin de répondre aux besoins personnels et commerciaux des résidents du village de Cardinal Creek et des localités voisines.

Les utilisations permises dans cette zone polyvalente peuvent comprendre des utilisations résidentielles, soit sous forme d'immeubles isolés ou d'immeubles polyvalents abritant des commerces. Les utilisations permises doivent être les suivantes :

- les commerces de détail et les dépanneurs d’une superficie maximum de 2 790 mètres carrés par magasin;
- les banques ou d’autres établissements financiers;
- les services et les ateliers de réparation;
- les services personnels;
- les bureaux d’affaires, les cabinets médicaux et les bureaux professionnels;
- les parcs privés et les espaces ouverts;
- les restaurants;
- des établissements comme des hôpitaux, des résidences pour personnes âgées, des établissements de soins pour bénéficiaires internes ou des établissements médicaux;
- les immeubles d’appartements d’élévation faible;
- les immeubles d’appartements d’élévation moyenne;
- les habitations multifamiliales jumelées;
- les logements superposés;
- les unités domicile-bureau;
- les unités d’habitation dans un immeuble polyvalent.

L’aménagement de la zone polyvalente doit respecter les directives d’esthétique urbaine citées à la section 4.0 du présent Plan conceptuel.

3.8 RÉSEAU D’ESPACES VERTS

Le réseau d’espaces verts comprend les éléments suivants :

- les terrains désignés comme caractéristiques naturelles urbaines;
- les terrains désignés comme espaces ouverts d’importance;
- les parcs;
- les installations de gestion des eaux pluviales;
- les sentiers et autres couloirs de transport actif.

Les cours d’eau et les terrains boisés existants, ainsi que les (anciens) couloirs de transport d’électricité présentent autant d’éléments structuraux initiaux pour la création d’un réseau d’espaces ouverts dans le village de Cardinal Creek. Ces éléments seront enrichis et

intégrés à d’autres espaces ouverts (parcs, installations de gestion des eaux pluviales), offrant du coup toute une gamme de possibilités de loisirs actifs et passifs, comme des terrains de sports, des aires de jeux et de loisirs passifs, des sentiers ou des installations de loisirs.

L’espace ouvert et les parcs doivent être reliés par un réseau de sentiers polyvalents et d’allées piétonnières, comme l’expose en détail la section 3.7.6.

Le Plan officiel fixe une cible de 4 hectares d’espaces verts publics au total par tranche de 1000 habitants afin de réaliser les objectifs exprimés dans le *Plan directeur des espaces verts – Stratégies visant les espaces verts urbains d’Ottawa*. Cela représente environ 16 à 20 % de la superficie brute du territoire en incluant les installations de gestion des eaux pluviales, les sentiers, les terres inondables, les terres vulnérables, les parcs, les éléments et aires du patrimoine naturel, les couloirs de transport d’électricité, etc.

La **figure 3** illustre le réseau intégré d’espaces verts pouvant être créé par une mise en œuvre du Plan conceptuel du village de Cardinal Creek. Comme il a été dit précédemment, le réseau d’espaces verts est constitué de caractéristiques urbaines naturelles, d’espaces ouverts d’importance, de parcs, d’installations de gestion des eaux pluviales, de parcs et d’autres couloirs.

Le Plan officiel fixe une cible de 4 hectares d’espaces verts publics au total par tranche de 1000 habitants, soit environ 16 à 20 % de la superficie brute du territoire (incluant les installations de gestion des eaux pluviales, les sentiers, les parcs, les aires du patrimoine naturel, les couloirs de transport d’électricité, etc.). Par conséquent, le plan conceptuel détaillé illustre les moyens utilisés pour réaliser les objectifs du Plan officiel en matière d’espaces verts.

Espace vert par type	Superficie (ha)	Pourcentage
Caractéristiques urbaines naturelles	39	65 %

Espaces ouverts d'importance	5	9 %
Parcs communautaires et de quartiers	10	16 %
Aires de gestion des eaux pluviales	6	10 %
Total des espaces verts	60	100 %
Proportion des espaces verts par rapport à la superficie brute du territoire		29 %
<i>Nota : Les données comprennent le couloir de transport en commun rapide par autobus.</i>		

Tableau 2 – Espaces verts

Le Plan officiel confirme également la cible du Plan directeur des espaces verts voulant que toutes les zones résidentielles soient à moins de 400 mètres d'un espace vert.

Situé au bord de la rivière des Outaouais, le village de Cardinal Creek offre de nombreux espaces verts et de nombreuses possibilités d'activités récréatives (y compris le parc de l'île Patrie situé à proximité). Les liens de transport actif vers ces ressources constituent une composante importante de la structure communautaire.



Figure 3 – Plan des espaces verts

Note : Le Plan des espaces verts illustre seulement le couloir du transport en commun rapide par autobus..

3.8.1 Caractéristiques urbaines naturelles

La vallée du ruisseau Cardinal et ses affluents sont désignés comme des caractéristiques urbaines naturelles et devraient être assujettis aux politiques de la section 3.2.2 du Plan officiel. Ces terrains doivent être dédiés à la Ville.

De plus, les aires boisées de cèdres et d'érables dans le secteur nord-est du village, le long de l'escarpement, doivent également être désignées comme caractéristiques urbaines naturelles et assujettis aux politiques de la section 3.2.3 du Plan officiel. Aucun aménagement n'est permis à moins de 30 m d'une caractéristique urbaine naturelle avant qu'une étude d'impact sur l'environnement ne soit réalisée sur la zone.

3.8.2 Espaces ouverts d'importance

Les espaces ouverts d'importance sont des aires naturelles qui ne sont pas utilisées comme parcs ou dont l'aménagement est limité par des boisés, comme ceux situés à la limite Est du village (entre la route 174 d'Ottawa et le chemin Old Montreal). Ces aires sont désignées comme des espaces verts d'importance et doivent être assujetties aux politiques de la section 3.3 du Plan officiel.

Les utilisations permises des terrains désignés comme espaces ouverts comprennent généralement les suivantes : activités récréatives passives, sentiers, jardins communautaires, aires de conservation et d'éducation environnementale.

Les limites de la désignation d'espace ouvert d'importance sont basées sur les renseignements cartographiques actuels. La limite précise de l'espace ouvert doit être définie par le processus d'approbations de l'aménagement et établie dans le règlement de zonage. Par conséquent, lorsque d'autres renseignements sont disponibles, ces limites pourraient faire l'objet d'ajustements mineurs par simple modification du zonage. Les changements majeurs ou la suppression d'un espace ouvert exigent une modification du Plan conceptuel.

L'accès aux terrains privés désignés comme espaces ouverts d'importance ne sera pas permis sans le consentement du propriétaire.

3.8.3 Parcs

Le Plan officiel dit que « *lorsque les parcs et les aires de loisirs sont bien aménagés, ils sont bien répartis au sein des collectivités, facilement accessibles depuis les foyers et reliés au réseau d'espaces verts* ».

Le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek répond à cette directive d'orientation par une répartition de parcs de quartiers et de parcs communautaires qui répond aux besoins des résidents du village de Cardinal Creek et de la région. Un réseau de parc réussi comprend des parcs de différentes tailles également répartis dans la localité.

Un réseau de parcs publics est prévu dans le village de Cardinal Creek, permettant diverses activités récréatives (y compris, par exemple, des terrains de jeux, des terrains de sports, des patinoires, des jets d'eau, des sentiers et des espaces ouverts non structurés).

L'emplacement et la dimension des parcs de quartiers et des parcs communautaire sont illustrés de manière conceptuelle dans le plan d'utilisation du sol. L'emplacement des parcs ou la superficie des îlots peuvent être précisés dans la préparation des plans de lotissements afin que les exigences du manuel d'aménagement des parcs et sentiers de la ville d'Ottawa soient respectées.

Le parc communautaire est situé au nord du chemin Old Montreal et approximativement à moins de 10 minutes de marche des quartiers environnants. Ce parc offrira différentes possibilités de loisirs actifs, comme des terrains de sports, des terrains de tennis, des jets d'eau, des aires de jeux pour enfants, des allées piétonnières et des espaces pour s'asseoir ou d'autres installations choisies par la Ville d'Ottawa.

La conception du parc devrait prévoir des éléments visuels ou des centres d'attraction aux carrefours pédestres ou aux aires de rassemblement. Le parc communautaire, dont la superficie sera d'au moins 3,2 hectares, sera situé le long d'une route collectrice principale ou secondaire.

Le parc communautaire sera situé au bord d'une route collectrice, car les utilisateurs pourront venir d'ailleurs que des quartiers adjacents. Néanmoins, le parc communautaire est situé à moins de 10 minutes de marche de la plupart des zones résidentielles du village de Cardinal Creek.

Le parc communautaire situé au bord de la route collectrice principale nord-sud constituera la principale installation communautaire centrale (le « parc central ») et tirera parti des magnifiques points de vue vers la rivière des Outaouais. La conception du parc central peut prévoir une vaste gamme d'activités de loisirs actifs et passifs en lien avec son rôle de lieu de rassemblement communautaire. En outre, une maison en pierres (qui n'est pas désignée comme patrimoniale) qui se trouve dans cette zone pourrait être adaptée en fonction de la conception et de la



Maison en pierres

programmation générales du parc. La Ville examinera cette possibilité au moment de l'approbation des demandes de lotissement. La Ville, en collaboration avec les futurs résidents du village, déterminera les fonctions et les installations définitives de ces parcs.

À titre de centres d'attraction, les parcs de quartiers formeront des espaces de rassemblement et de loisirs locaux pour les résidents à proximité. Ils sont généralement situés au centre de chaque quartier à moins de cinq minutes de marche de la plupart des foyers. Chaque parc de quartier offrira différentes activités de loisirs actifs; par exemple, des aires de jeux pour les enfants, des patinoires, des jets d'eau, des allées piétonnières et des aires pour s'asseoir ou d'autres installations choisies par la Ville d'Ottawa. La superficie d'un parc de quartier doit être supérieure à 1,2 ha; de plus, un tel parc doit être situé à moins de cinq minutes de marche de la plupart des zones résidentielles du village de Cardinal Creek.

En ce qui concerne les parcs et les aires de loisirs, le Plan officiel fixe une cible de 2 hectares par tranche de 1000 habitants, soit environ 8 à 10 % de la superficie aménageable. L'affectation des terrains à la création de parcs figurant dans le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek doit être assurée conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* dans le cas d'utilisations résidentielles et non résidentielles.

3.8.4 Écoles

Le village de Cardinal Creek comptera jusqu'à quatre (4) écoles primaires, comme le demandent les quatre conseils scolaires de la région. L'emplacement et la dimension de ces écoles sont illustrés de manière conceptuelle dans le Plan d'utilisation du sol et tiennent compte des éléments suivants :

- les critères généraux d'emplacement établis par les conseils scolaires concernés;
- la superficie minimale des emplacements requise par chaque conseil scolaire (environ 2,42 ha – 2,8 ha [6Ac – 7Ac]);

- les normes de longueur de façade minimale et de configuration du terrain de chaque conseil scolaire.

Le Service des parcs, des loisirs et de la culture de la Ville d'Ottawa a demandé que l'occupation commune d'un terrain par une école et un parc communautaire ou de quartier ne soit pas envisagée dans le village de Cardinal Creek.

L'emplacement précis et la configuration de chaque terrain d'école doivent être déterminés par l'approbation de plans de lotissement.

L'affectation des terrains pour les écoles entre les conseils scolaires sera également finalisée par le biais de plans de lotissement, compte tenu des besoins manifestés, le moment venu, par les conseils scolaires. Si un conseil scolaire ne manifeste pas son intérêt pour un emplacement en particulier, les autres conseils scolaires pourront en envisager l'acquisition.

Les terrains réservés aux écoles doivent faire l'objet d'un zonage à la fois institutionnel et résidentiel pour que, si aucun conseil scolaire n'acquiert un terrain établi dans un plan de lotissement, ce terrain puisse être aménagé en utilisation résidentielle. Le type et la portée de cette éventuelle utilisation résidentielle doivent être conformes aux désignations de zone résidentielle décrites à la section 3.4.

3.8.5 Installations de gestion des eaux pluviales

Les installations de gestion des eaux pluviales procurent des terrains pour répondre aux besoins d'infrastructure de gestion des eaux pluviales : pour réaliser les objectifs en ce qui concerne l'habitat des poissons et contribuer à l'ajout d'espaces verts passifs dans le village. Par conséquent, la conception de ces installations doit intégrer les caractéristiques du paysage naturel et, dans les cas appropriés, des sentiers qui sont reliés à l'ensemble du réseau de sentiers.

L'emplacement et la dimension de ces installations de gestion des eaux pluviales sont illustrés de manière conceptuelle dans le Plan d'utilisation du sol.

Des sentiers piétonniers publics doivent également être autorisés dans ces installations.

3.8.6 Réseau de sentiers

Un réseau intégré de sentiers polyvalents, de pistes cyclables et de trottoirs facilitera les déplacements des piétons dans le village de Cardinal Creek et offrira des liens vers les secteurs adjacents. Les sentiers et les trottoirs relieront également les espaces verts dans les limites et à l'extérieur du village de Cardinal Creek.

Le couloir de transport d'électricité qui longe le côté sud de la route 174 d'Ottawa peut accueillir un sentier polyvalent pour créer un couloir est-ouest important reliant Cumberland et Clarence-Rockland à l'est avec Orléans et les services de transport en commun existants à l'ouest.

Un sentier polyvalent important doit être intégré à l'emprise de la route collectrice principale nord-sud. Il devrait constituer un large sentier encadré d'une double rangée d'arbres de rue courant sur un côté de l'emprise. La Ville d'Ottawa doit envisager une autre conception de la coupe transversale de la route afin d'aménager ce sentier.

Au sein même du village de Cardinal Creek, on retrouvera un réseau de sentiers polyvalents et de trottoirs qui relieront l'ensemble des écoles, des parcs et des autres installations communautaires, ainsi que des espaces ouverts comme le ruisseau Cardinal et la rivière des Outaouais.

Enfin, des pistes cyclables sur voirie doivent être construites le long de la route collectrice principale et, sous réserve des études

pertinentes de la Ville, peuvent également être construites le long de la route 174 d'Ottawa et du chemin Old Montreal.

La hiérarchie des sentiers établie par la Ville tient compte de différentes largeurs et normes de matériaux en fonction de leur emplacement et des exigences liées à leur utilité prévue. Normalement, les sentiers hors voirie sont asphaltés et sont divisés par une ligne jaune centrale. Cependant, les sentiers qui longent les rivières et les cours d'eau ne doivent pas être asphaltés par respect du patrimoine naturel et des caractéristiques d'espaces ouverts. Des études confirmant la faisabilité technique des tracés proposés pour les sentiers et les traverses de cours d'eau conceptuelles doivent encore être menées pour s'assurer qu'il n'y aura aucun impact sur les caractéristiques naturelles, les cours d'eau et le ruisseau Cardinal et que les normes d'ingénieries pertinentes (comme les niveaux) pourront être respectées. Aucun sentier ne sera construit aux endroits où la faisabilité technique ne sera pas établie.

3.9 POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT

Les **tableaux 3 et 4** donnent les prévisions approximatives en matière de logements et de population tirées du Plan conceptuel du village de Cardinal Creek (d'après le plan conceptuel détaillé de l'**appendice « A »**).

Utilisation du sol	Densité (uph)	Superficie (ha)	Unités (arrondies)	Type d'unité par pourcentage
Faible densité (simples et jumelées)*	26 - 28	64	1 660 – 1 790	55 % - 52 %
Densité moyenne*	50 - 60	18	900 – 1 060	30 % - 31 %
Artère principale /	60 - 75	8	460 - 580	15 % - 17 %

Utilisation polyvalente			
Total des unités		3 020 – 3 430	100 %
<i>Nota : * En supposant que 75 % des zones résidentielles existantes seraient aménagées à faible densité et 25 % à densité moyenne.</i>			

Tableau 3- Projections concernant les unités d'habitation

Le Plan officiel de la Ville d'Ottawa exige ce qui suit :

- Un mélange de types d'habitations :
 - minimum 45 % et maximum 55 % d'unités isolées;
 - 10 % d'appartements (minimum);
 - le reste en logements multiples.
- Une densité résidentielle moyenne minimum de 34 unités par hectare pour toutes les désignations résidentielles.

Le **tableau 3** illustre la conformité des zones d'aménagement des nouveaux sites contenues dans le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek avec ces politiques.

Le **tableau 3** tient compte de densités d'aménagement moyennes représentatives, qui ne doivent pas être considérées comme des densités maximales autorisées par ces désignations d'utilisation du sol. Les propositions d'aménagement individuelles peuvent excéder les paramètres de densité figurant dans ce tableau.

La densité d'aménagement moyenne globale de 34 à 42 unités par hectare net ne constitue pas une densité moyenne maximale, mais plutôt un objectif de densité et, par conséquent, les aménagements groupés atteignant des densités supplémentaires tout en tenant compte de toutes les autres politiques du présent plan devraient être autorisés. Le Plan conceptuel atteint ou surpasse les densités exigées dans le Plan officiel.

Le **tableau 4** représente la population potentielle à atteindre dans le village de Cardinal Creek compte tenu des hypothèses du potentiel d'aménagement estimé illustrées au **tableau 3**.

Utilisation du sol	Taille du ménage (ppu)	Unités (arrondies)	Population (arrondie)
Faible densité	3,3	1 660 – 1 790	5 440 – 5 860
Densité moyenne	2,5	900 – 1 060	2 220 – 2 660
Utilisation polyvalente	1,8	460 - 580	830 – 1 040
Total de la population (approx.)			8 490 – 9 560

Tableau 4 – Prévisions de population

En outre, des possibilités d'emploi seront créées dans le village de Cardinal Creek (comme illustré dans le **tableau 5**), étendant vers l'ouest l'important bassin d'emplois dans la région.

Utilisations du sol	Densité d'emploi	Superficie	Emplois (arrondis)
Artère principale (supposant 50 % d'utilisations commerciales)	50 emplois/ha	11	550

Écoles	40 emplois – école primaire	4 écoles primaires	160
Travail à domicile et unités domicile-bureau	10 emplois/100 unités	3 020 – 3 430 total d'unités d'habitation	– 302 - 343
Total d'emplois (approx.)			1 012 – 1 053

Tableau 5 – Prévisions d'emplois

Les **tableaux 3, 4 et 5** représentent les objectifs de population, de logement et d'emploi pouvant être atteints selon certaines hypothèses de densités d'aménagement, de mélange d'unités résidentielles, etc. Les données figurant sur ces tableaux ne doivent par conséquent être utilisées qu'à titre informatif, conjointement avec les politiques de mise en œuvre décrites à la section 6.0.

4. Lignes directrices pour la conception communautaire

Le Plan d'utilisation du sol repose sur les facteurs physiques, géographiques, visuels et contextuels du secteur visé par ce plan. C'est ainsi qu'un certain nombre de principes de conception et d'aménagement ainsi que des lignes directrices s'appliquant à l'aménagement ont pu être établis.

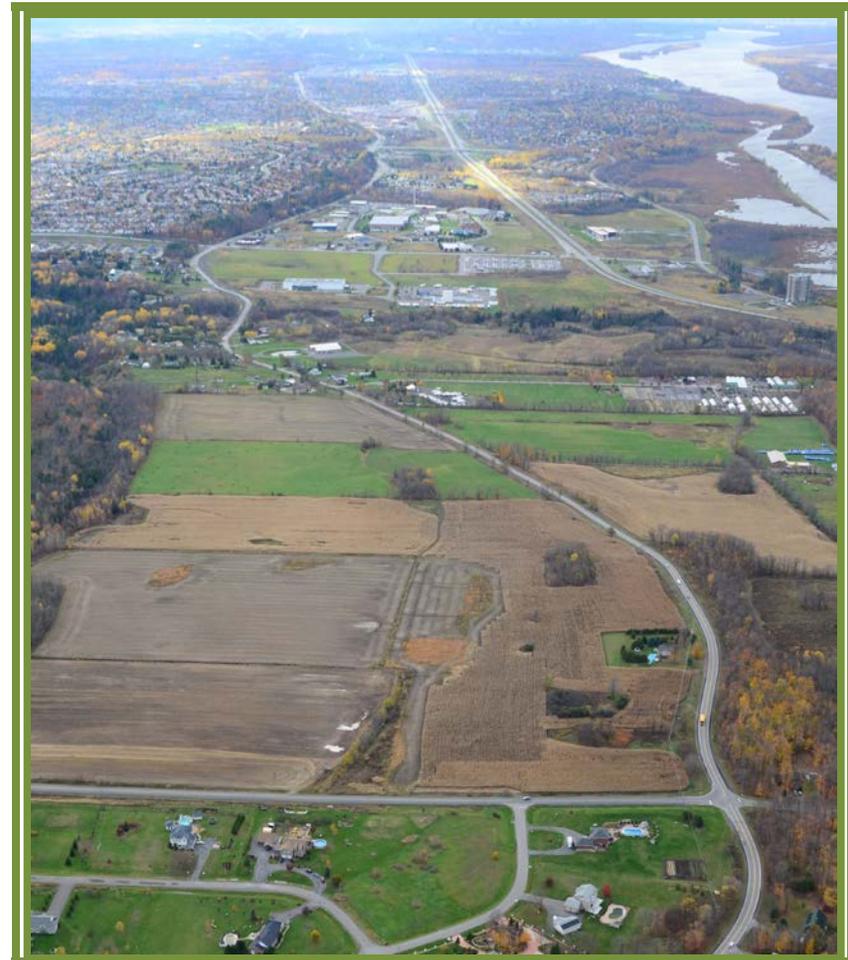
Les lignes directrices de conception qui suivent offrent un cadre de critères s'appliquant à l'identité et à la structure générales du village de Cardinal Creek proposé, ainsi qu'à l'apparence des nouveaux bâtiments, du paysage de rue, des parcs et des espaces ouverts qu'on y retrouvera. Cette série de lignes directrices a pour objet d'aider les promoteurs, les constructeurs, les concepteurs et le personnel municipal à respecter des normes de conception de qualité invariablement supérieure tout au cours du processus d'aménagement du village.

Ces lignes directrices, associées aux politiques de conception du Plan officiel et aux autres directives pertinentes à l'échelle de la ville en matière de conception (comme les lignes directrices sur l'aménagement urbain des nouveaux quartiers), permettront d'obtenir, en fin de compte, un aménagement qui soit attrayant et qui fasse de Cardinal Creek une collectivité saine, où il fait bon vivre et à l'identité bien définie.

4.1 VISION CONCEPTUELLE

Le village Cardinal Creek, tel qu'il est imaginé, sera une collectivité planifiée contemporaine qui intégrera les éléments existants du patrimoine naturel (rivière des Outaouais, ruisseau Cardinal, boisés, etc.) et qui favorisera l'usage généralisé des attributs physiques qu'on y retrouve (comme le couloir de transport d'électricité).

La conception de ce village est fondée sur un réseau routier favorable à la marche et au transport en commun, un réseau intégré d'espaces ouverts, un centre et des secteurs polyvalents bien définis et aménagés à des endroits stratégiques afin de desservir ses résidents



et ceux des environs. Chaque quartier autonome où il fait bon vivre disposera d'un parc, d'une école et d'autres commodités à distance de marche. Un paysage de rue et une forme bâtie seront conçus en fonction de l'emplacement et de la densité des utilisations du sol.

Les principes directeurs qui suivent, élaborés à la suite d'un processus de consultation, formeront les fondations d'une communauté d'habitation dynamique, attrayante, saine, durable et où il fait bon vivre :

- créer des quartiers distincts où il fait bon vivre;
- créer des espaces verts intégrés, sûrs, passifs et actifs;
- créer un « cœur » pour la collectivité;
- offrir des possibilités de transport efficaces, efficientes et rapides, intégrées aux utilisations du sol et aux collectivités adjacentes;
- assurer un aménagement échelonné efficace et en temps opportun de la future infrastructure;
- créer une collectivité durable sur le plan environnemental.
- Les zones boisées doivent être préservées dans la mesure du possible.
- Le caractère rural et naturel du paysage du ruisseau Cardinal doit être préservé.
- Le chemin Old Montreal est la voie d'accès dans le village de Cardinal Creek de sorte que l'aménagement qui le borde doit être de qualité uniforme.
- Les aménagements qui sont visibles de la route 174 d'Ottawa devraient donner une image positive.
- Les points de vue de la zone du plan conceptuel devraient être optimisés et mis en valeur dans la mesure du possible.
- Les aménagements sur la butte devraient offrir une silhouette attrayante qui s'intègre aux zones boisées existantes.
- Les parcs, les espaces ouverts et les installations communautaires devraient être conçus de manière à faciliter la marche, le cyclisme et d'autres activités récréatives non motorisées, de façon pratique et sûre. La priorité devrait être donnée aux piétons et aux cyclistes dans l'étude de l'utilisation du sol et le tracé du réseau routier.
- Les travaux d'infrastructure, comme les ponts au-dessus du ruisseau, les conduits de drainage et les installations de gestion des eaux pluviales, devraient être conçus par un architecte et tenir lieu de commodités visuelles et récréatives.

- Les nouvelles routes collectrices devraient être reliées au réseau de routes collectrices existant et le prolonger.

4.2 STRUCTURE COMMUNAUTAIRE

Les éléments structurants du village de Cardinal Creek comprennent les suivants :

Secteurs et quartiers

Le village de Cardinal Creek est composé d'un ensemble de secteurs et de quartiers d'échelles variées. D'un point de vue de l'aménagement urbain, quatre secteurs distincts sont naturellement définis par l'actuel chemin Old Montreal et la route collectrice principale nord-sud.

Les secteurs seront soigneusement conçus en quartiers d'habitation urbains uniques où il fait bon vivre, chacun ayant son propre caractère, ayant sa propre identité et inspirant un sentiment d'appartenance. Chaque quartier offrira toute une gamme d'options de logement et de modes d'occupation. On y trouvera également une grande variété de styles architecturaux, avec une attention portée aux détails : volume et promotion des immeubles, articulation et matériaux des façades.

Les divers besoins des gens de différents revenus et modes de vie, à différentes étapes de leur vie, seront comblés. L'accent sera mis sur une conception à l'échelle humaine afin que les résidents aient une perception positive de l'environnement bâti et naturel et s'y sentent à l'aise.

Chaque secteur contient plusieurs quartiers et un parc centralisé. Chaque quartier est généralement défini par les routes collectrices et contient un parc de quartier centralisé à moins de cinq minutes de marche, comme l'illustre la **figure 11**.

Rues et îlots

Le réseau routier est élaboré selon un quadrillage modifié qui offre une perméabilité maximale pour le transport en commun, la marche et le vélo, un modèle qui met l'accent sur le mouvement des automobiles, des piétons et des cyclistes.

Caractéristiques naturelles et physiques

L'élaboration du plan conceptuel doit être réceptive et tenir compte des caractéristiques naturelles existantes, comme la rivière des Outaouais, le ruisseau Cardinal, les boisés, etc., ainsi que des attributs physiques existants.

Parcs, espaces ouverts et liens

Le plan conceptuel disposerait d'un réseau d'espaces verts bien intégré (parcs, espaces ouverts, allées piétonnières et sentiers) qui pourrait être imbriqué dans le réseau de sentiers actuel et dans les pistes cyclables sur voirie proposées. Ce réseau d'espaces verts bien reliés serait conçu pour les piétons et les cyclistes afin de promouvoir les modes de vie sains. Certaines parties de ce réseau pourraient être utilisées toute l'année en sentiers récréatifs. La **figure 3** illustre ce projet de réseau intégré d'espaces verts.

Points d'entrée

Les points d'entrée du village de Cardinal Creek donnent une identité au secteur et expriment l'image de la collectivité, en plus de constituer un point d'attraction pour les différents quartiers.



Il existe deux types de points d'entrée dans le village de Cardinal Creek – un « point d'entrée communautaire » et un « point d'entrée de quartier ». Voir la **figure 4**. Un « point d'entrée communautaire » est le point de rencontre entre une artère et une route collectrice principale, alors qu'un « point d'entrée de quartier » est l'endroit où

une artère ou une route collectrice principale croise une route collectrice secondaire.

Les caractéristiques des points d'entrée doivent présenter une combinaison de la conception architecturale et de la forme bâtie bien articulée et tenant compte des voies avec un aménagement paysager de grande qualité. Les immeubles commerciaux et résidentiels situés près des points d'entrée mettent en valeur de manière importante le caractère et l'identité de la collectivité. Les éléments architecturaux comme les tours, les tourelles, les fenêtres en saillie, les pignons et les détails devraient être intégrés à l'immeuble quand c'est approprié. Les caractéristiques des points d'entrée doivent tenir



compte des lignes directrices de la Ville pour la conception des points d'entrée.

Points de vue

La conception du village de Cardinal Creek prévoit la préservation et la mise en valeur des points de vue importants de la localité. Le caractère topographique de la localité donne des points de vue frappants partout dans le village de Cardinal Creek ainsi que de la rivière des Outaouais et des collines de la Gatineau. Les éléments importants du village de Cardinal Creek, comme le « parc central » et le réseau routier local sont conçus pour mettre en valeur les principaux points de vue de la localité et pour les préserver.

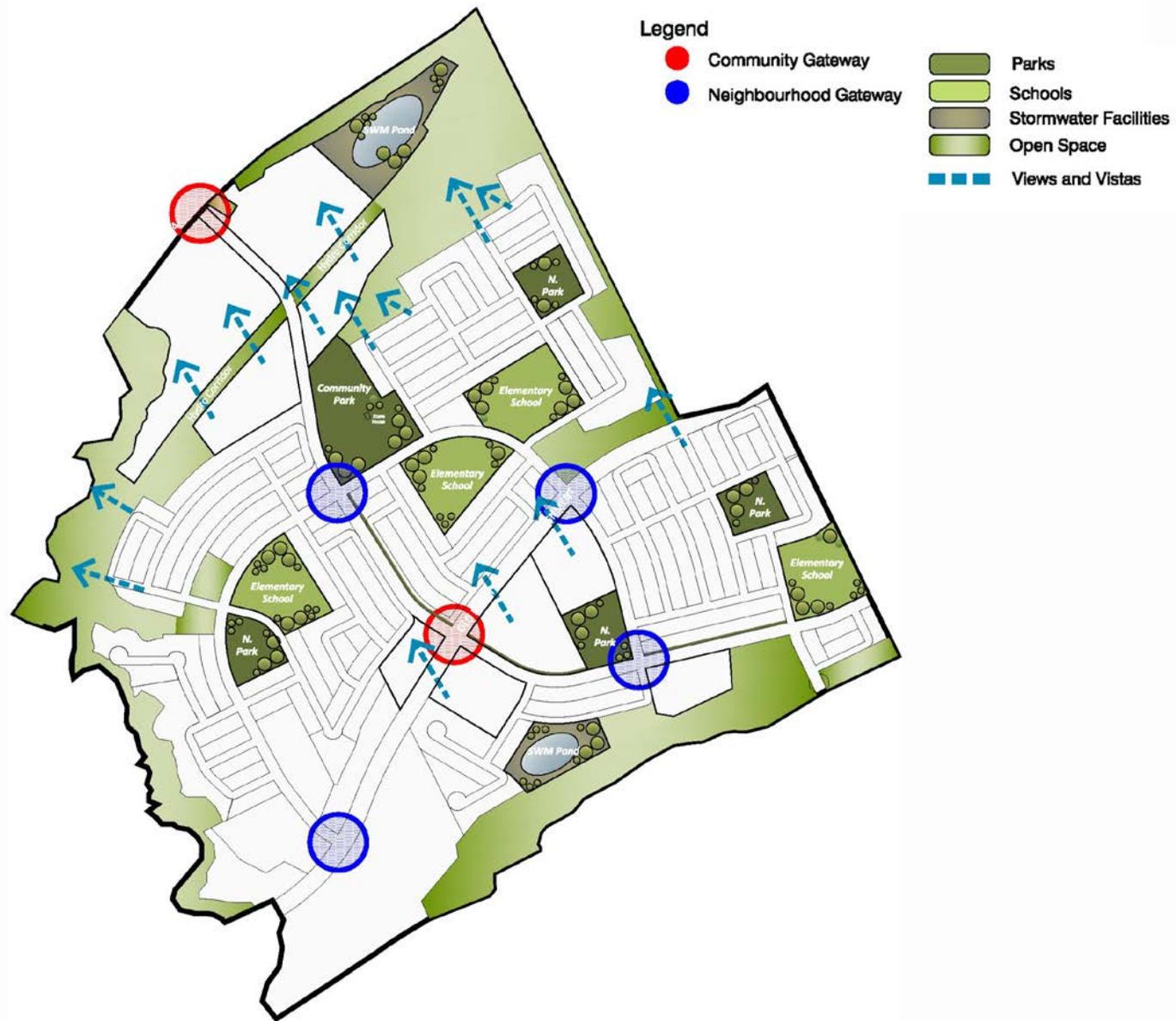


Figure 4 – Plan des points d'entrée et des points de vue

4.3 LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE PAYSAGE DE RUE

Abords de la collectivité

Aménagements aux abords de la route 174 d'Ottawa, du chemin Old Montreal et des routes collectrices principales

Les abords de la collectivité le long de la route 174 d'Ottawa, du chemin Old Montreal et des routes collectrices principales donnent une première impression du village de Cardinal Creek. Les abords doivent être conçus et traités de manière à renforcer le caractère général et l'identité de la collectivité. Le village de Cardinal Creek présente une variété de délimitations, notamment des routes de desserte, des espaces ouverts et des façades délimitées inversées.

Lignes directrices :

- Le long des routes collectrices principales, les résidences doivent faire face à la rue, et des routes de desserte ou des allées doivent être aménagées, au besoin.
- Les routes de desserte doivent être conçues avec des pourtours paysagés. Elles seront bordées de clôtures de perche et de végétation le long des routes collectrices principales.
- Au besoin, des accès piétonniers paysagés doivent être aménagés pour le quartier en provenance des routes collectrices principales.
- Dans la mesure du possible, les façades inversées doivent être évitées sur les routes collectrices.
- Les constructions donnant sur les abords de la collectivité doivent être conçues de manière à bien la délimiter et à en renforcer l'image. Un pourtour paysagé doit également être conçu. Les écrans acoustiques ou visuels doivent être évités sauf aux endroits où aucune autre solution n'est applicable.
- Dans le cas des façades inversées, il convient d'envisager le concept d'un terrain traversant et donnant sur la rue.

Réseau routier

La conception des routes collectrices principales et secondaires sera conforme aux lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la planification et la conception des couloirs routiers.

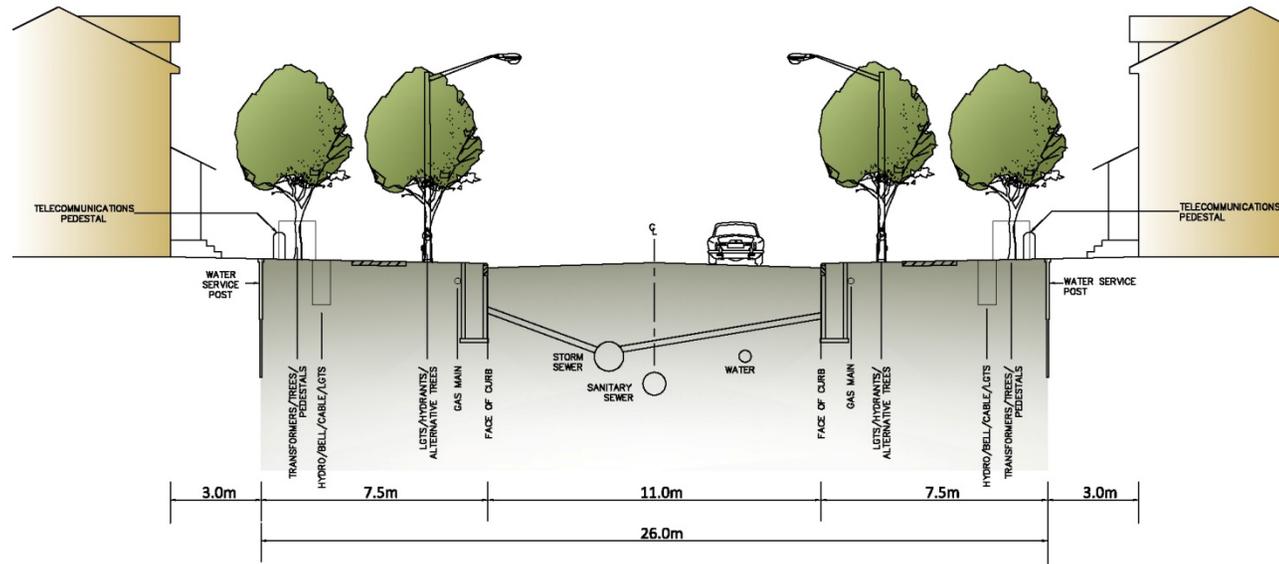
Les noms de rues, qui peuvent s'écarter du protocole habituel de la Ville, seront permis dans le village de Cardinal Creek, à condition qu'ils ne créent pas de confusion pour les services d'urgence. Cela permettra d'envisager des noms de rues et des suffixes qui reflètent les caractéristiques culturelles, patrimoniales et géographiques locales du village de Cardinal Creek et contribuera à la reconnaissance du village de Cardinal Creek comme une collectivité unique reposant sur un caractère de village local.

Routes collectrices

Lignes directrices :

- Les routes collectrices principales servant couloir au transport en commun devraient être conçues dans des emprises de 26 m (voir la **figure 5**).
- À l'intersection de la route collectrice principale et de la route 174 d'Ottawa, l'emprise devrait être de 31 m (voir la **figure 6**).
- Les routes collectrices secondaires devraient être conçues dans des emprises de 24 m (voir la **figure 7**).
- L'infrastructure souterraine de services et de services publics dans les emprises illustrées aux **figures 5, 6 et 7** peut être précisée pendant la conception de lotissement détaillée.
- Des trottoirs continus reliant les espaces ouverts et les sentiers piétonniers doivent être construits.
- Les emprises de routes collectrices devraient comporter une surface asphaltée et une voie dans chaque direction, ainsi qu'un accotement et un trottoir des deux côtés de la chaussée.
- Un « couloir de verdure » bordé d'arbres doit être aménagé sur un côté des routes collectrices principales pour fournir une allée piétonnière directe et continue, reliant les installations récréatives, les zones commerciales et les sentiers polyvalents.
- Des arbres et autres végétaux, de l'éclairage, de la signalisation et du mobilier urbain devraient être aménagés dans le « couloir de verdure ».

-
- Le stationnement sur voirie peut être autorisé des deux côtés de la chaussée des routes collectrices principales, mais il est généralement limité à un côté sur les routes collectrices secondaires.
 - Le cyclisme sur voirie est fortement encouragé et devrait être défini dans l'emprise routière.



Section transversale type de 26 m

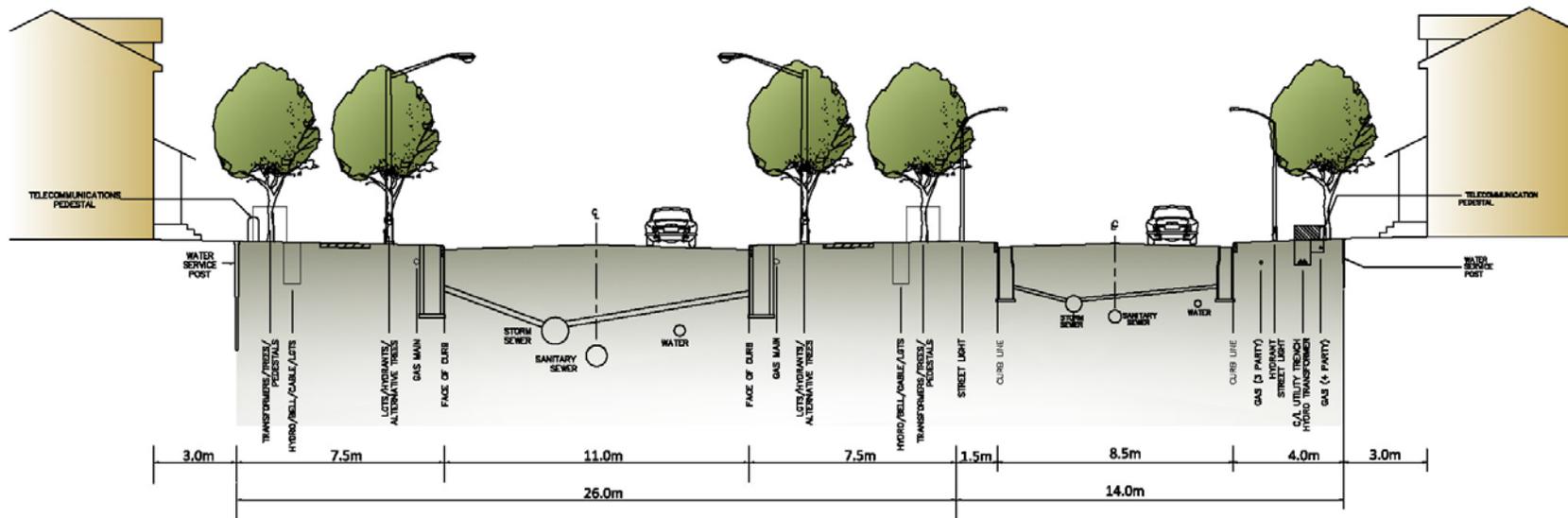


Figure 5 – Section transversale de la route collectrice principale (26 m)

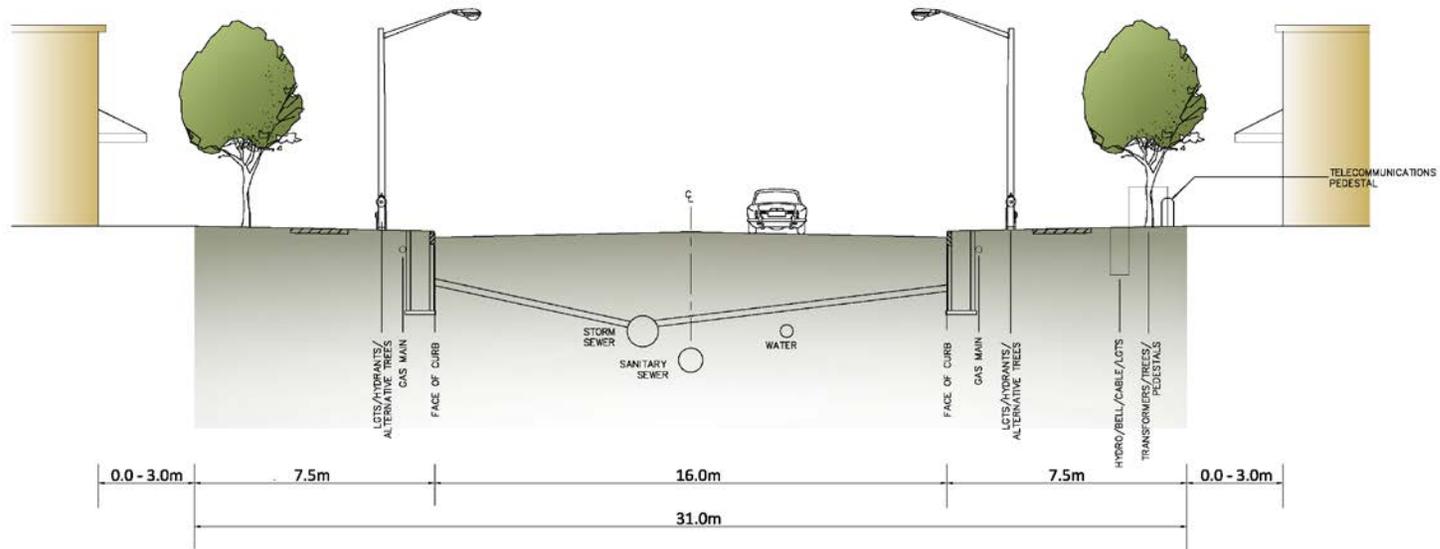


Figure 6 – Section transversale d'une route collectrice principale (31 m à l'intersection de la route 174 d'Ottawa)

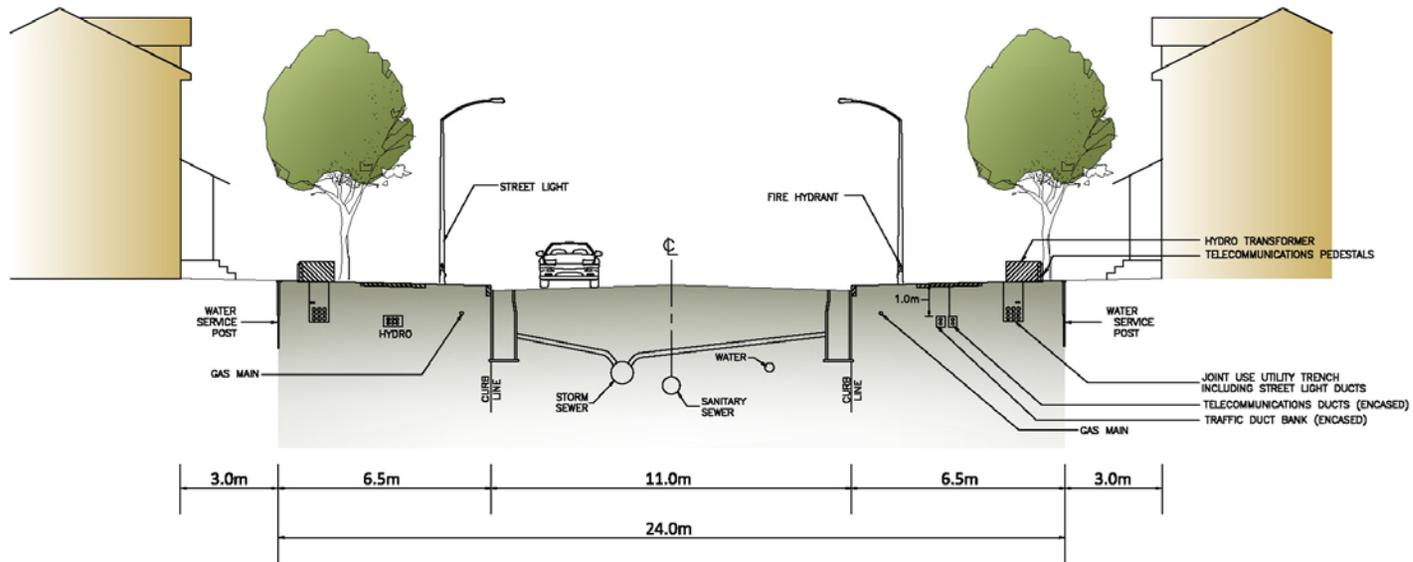
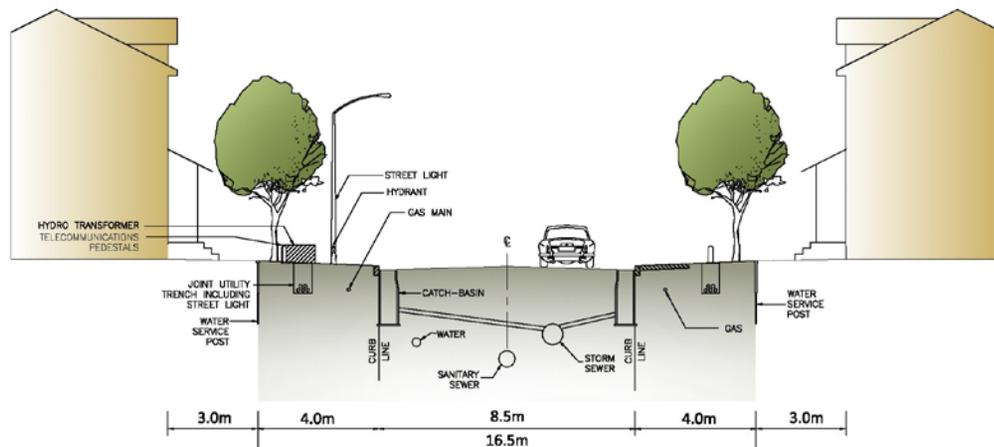


Figure 7 – Section transversale d'une route collectrice secondaire (24,0 m)

- Il faut coordonner l'emplacement des arbres, des installations fixes, des appareils de télécommunication, des poteaux de services publics et d'éclairage ainsi que celui de la signalisation.
- Une rangée d'arbres devrait être plantée dans l'accotement de chaque côté de la rue, en respectant un espacement régulier entre chaque arbre (conformément aux normes de la Ville d'Ottawa).
- Pour limiter la circulation, l'aménagement de carrefours giratoires est encouragé aux principales intersections des routes collectrices.
- Des éléments paysagers et des arbres plantés devraient, conformément aux normes de la Ville d'Ottawa, être intégrés aux carrefours giratoires et nécessiter un entretien minimal de la part de la Ville.
- Des arrêts d'autobus et des zones d'attente (aires bétonnées, abris et bancs) devraient être prévus à certaines intersections ou au besoin.
- Les carrefours giratoires situés près des installations de loisirs ainsi que des écoles primaires et secondaires devraient faire l'objet d'examen au chapitre de la sécurité, en consultation avec le ou les conseils scolaires concernés.
- Les boîtes aux lettres communautaires, les distributeurs à journaux, les abribus, les bancs, les poubelles et les boîtes aux lettres devraient être regroupés.



PLAN CONCEPTUEL, village de Cardinal Creek

Figure 8 – Section transversale d'une route locale (16,5 m)

Routes locales

Lignes directrices :

- Les routes locales peuvent être conçues dans des emprises minimums de 16,5 m offrant une voie de circulation asphaltée dans chaque sens, un accotement des deux côtés de la chaussée, un trottoir d'un seul côté (voir la **figure 8**) et des arbres de rue. Les conditions de sol locales pourraient nécessiter une emprise plus large.
- Les routes bordées de constructions d'un seul côté (routes de desserte) peuvent être conçues avec une emprise minimale de 14,0 m (voir la **figure 9**). Les conditions de sol locales pourraient nécessiter une emprise plus large.
- L'infrastructure souterraine de services et de services publics dans les emprises illustrées aux **figures 8 et 9** peut être précisée pendant la conception de lotissement détaillée.
- Le stationnement sur voirie est permis des deux côtés de la chaussée.
- Des trottoirs continus reliant les espaces ouverts et les sentiers piétonniers ainsi que des pistes cyclables sur voirie devraient être construits.
- Il faut coordonner l'emplacement des arbres, des installations fixes, des appareils de télécommunication, des poteaux de services publics et d'éclairage ainsi que celui de la signalisation.

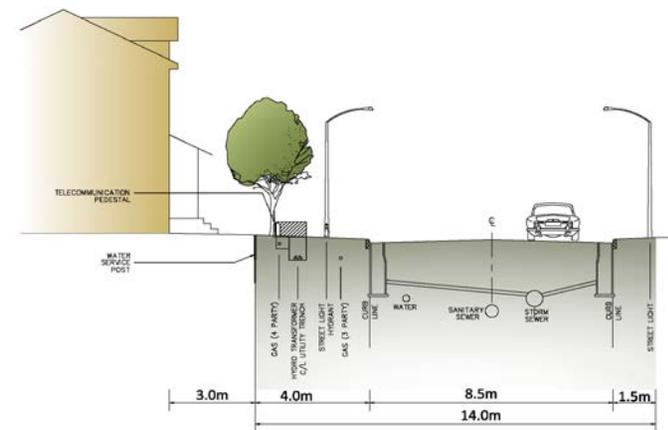


Figure 9 – Section transversale d'une route bordée de constructions d'un seul côté (14,0 m)

- Une rangée d'arbres devrait être plantée de chaque côté de la rue, en respectant un espacement régulier entre chaque arbre (conformément aux normes de la Ville d'Ottawa).
- Les voies de desserte et les carrefours giratoires sur les routes locales devraient être prévus en tenant compte des éventuels arrêts d'autobus.

Arbres de rue

Lignes directrices :

- Le nombre, le type et l'emplacement des arbres de rue plantés dans toutes les emprises devraient être conformes aux normes de la Ville. La plantation d'arbres et l'installation de poteaux de distribution le long de voies publiques devront faire l'objet d'une planification et d'une coordination avec les services publics.

4.4 PARCS ET ESPACES OUVERTS

Le réseau de parcs et d'espaces ouverts du village de Cardinal Creek est constitué de nombreux éléments, comme le ruisseau Cardinal et les cours d'eau associés, des boisés, deux types de parcs publics, des bassins de gestion des eaux pluviales, des couloirs de transport d'électricité ainsi que divers liens et sentiers.

Parc communautaire

Le parc communautaire offrira diverses possibilités d'activités de loisirs actifs, comme des terrains de sports, des



terrains de tennis, des aires de jets d'eau, des aires de jeux pour enfants, des allées piétonnières ainsi que des aires de bancs ou d'autres installations choisies par la Ville d'Ottawa. Certaines commodités visuelles, comme des jardins et des pergolas/kiosques, devraient également être installées aux carrefours piétonniers ou dans les zones de rencontre. Des boîtes aux lettres communautaires peuvent également être intégrées dans les pergolas/kiosques, conformément aux normes de la Ville d'Ottawa et de Postes Canada.

Lignes directrices :

- La superficie d'un parc communautaire ne doit pas être inférieure à 3,25 ha (8 acres).
- Les points de vue sur le village de Cardinal Creek ainsi que sur la rivière des Outaouais et les collines de la Gatineau devraient être optimisés et mis en valeur dans la mesure du possible.
- La maison de pierres qui se trouve actuellement dans le parc communautaire peut être adaptée en fonction de la conception et de la programmation générales du parc.
- Des liens piétonniers devraient être aménagés jusqu'aux trottoirs environnants et aux autres allées piétonnières.
- Le parc communautaire devrait être accessible depuis les routes collectrices et locales, pour des questions de visibilité et d'accessibilité.
- Les principes de Prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM) devraient être pris en compte dans la conception du parc.

- Le parc communautaire ne devrait pas donner directement sur des cours d'école, mais peut être associé à d'autres installations, comme des édifices communautaires, des espaces ouverts et des bassins de gestion des eaux pluviales.
- Le parc communautaire ne servira pas à la fonction de gestion des eaux pluviales et n'y sera pas associé.
- Les aires de stationnement de surface situées dans le parc communautaire devraient être mises en valeur par un aménagement paysager sur ses contours.
- L'éclairage devrait être dirigé en direction opposée des zones résidentielles.

Parcs de quartier

Points d'attraction de chaque quartier, les parcs de quartier constitueront des espaces locaux de rencontre et de loisirs pour les résidents des alentours. Ils sont généralement situés au centre de chaque quartier, à environ cinq minutes de marche pour la plupart des résidents. Chaque quartier est généralement ceinturé par des routes collectrices, ce qui contribue à la sécurité des usagers qui n'ont pas besoin de traverser des voies principales pour y accéder. Chaque parc de quartier doit offrir diverses possibilités d'activités de loisirs actifs, comme des aires de jeux pour enfants, des patinoires extérieures, des aires de jets d'eau, des allées piétonnières ainsi que des aires de bancs ou d'autres installations choisies par la Ville d'Ottawa.

Lignes directrices :

- La superficie d'un parc de quartier ne doit pas être inférieure à 1,2 ha (3 acres).
- Des liens piétonniers devraient être aménagés jusqu'aux trottoirs environnants et aux autres allées piétonnières.
- Les parcs de quartier devraient être accessibles depuis les routes locales pour des questions de visibilité et d'accessibilité.
- Les principes de Prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM) devraient être pris en compte dans la conception du parc.

- Les parcs de quartier ne devraient pas donner directement sur des cours d'école, mais peuvent être associés à d'autres installations, comme des édifices communautaires, des espaces ouverts et des bassins de gestion des eaux pluviales.
- Les parcs de quartier ne serviront pas à la fonction de gestion des eaux pluviales et n'y seront pas associés.
- Aucune aire de stationnement n'est requise dans un parc de quartier.

Caractéristiques naturelles et espaces ouverts

Lignes directrices :

- Les caractéristiques naturelles actuelles devraient être protégées par la conservation de la végétation existante et des éléments topographiques.
- Des points de vue de la rivière des Outaouais et des caractéristiques naturelles devraient être aménagés, dans la mesure du possible.
- Dans la mesure du possible, il faut préserver et mettre en valeur, tout au cours des projets d'aménagement, les caractéristiques



naturelles environnantes, comme les cours d'eau et les terrains boisés.

- Les paysages de rue devraient, autant que possible, donner directement sur les espaces verts, comme les terrains boisés et les bassins de gestion des eaux pluviales.
- Les espaces verts devraient être clôturés uniquement pour éviter l'accès direct aux zones environnementales vulnérables ou toute condition dangereuse.
- Des allées piétonnières devraient relier les trottoirs et les routes aux espaces ouverts, dans la mesure du possible.

Bassins de gestion des eaux pluviales et couloirs de drainage

Lignes directrices :

- La conception des bassins et des couloirs devrait être naturalisée (pentes, contours).
- Dans le cas des bassins donnant sur une route, l'installation devrait être conçue avec un traitement paysager le long de la bordure de cette route, compatible avec le paysage de rue.
- Les bassins devraient être conçus avec des plantes indigènes, dans la mesure du possible.
- Des allées piétonnières et des sentiers récréatifs devraient être aménagés autour des bassins de gestion des eaux pluviales et le long des couloirs de drainage, et être intégrés, dans la mesure du possible, dans le réseau communautaire de sentiers. Les allées piétonnières autour des bassins devraient tenir lieu de voies d'accès, au besoin.

Liens et sentiers

Les sentiers polyvalents et piétonniers ainsi que les pistes cyclables sont les piliers fondamentaux du village de Cardinal Creek. Ces sentiers et installations sont les raccordements qui relient les quartiers résidentiels, les écoles, les parcs, les espaces ouverts et les caractéristiques naturelles. Ils relient les sentiers désignés dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

Lignes directrices :

- Des sentiers piétonniers et polyvalents ainsi que des pistes cyclables devraient être aménagés dans le village de Cardinal Creek et reliés au réseau municipal de sentiers.
- Des sentiers devraient être construits à mi-îlots, le long des grandes rues résidentielles, afin d'offrir un accès pratique aux piétons.
- Lorsque c'est possible, des sentiers piétonniers devraient être construits entre les quartiers résidentiels et les utilisations adjacentes telles que les utilisations commerciales et institutionnelles.
- Les sentiers piétonniers et les pistes cyclables devraient être accessibles à toute une gamme d'utilisateurs.
- Des commodités comme des bancs, des lampadaires, des enseignes, des poubelles et des contenants pour matières recyclables devraient être disposées le long des sentiers.
- La conception des sentiers doit faire en sorte de limiter les effets négatifs sur les espaces ouverts, les caractéristiques naturelles et les habitats.
- Les pistes cyclables devaient être autorisées dans les emprises routières.
- L'ensemble des sentiers et des pistes cyclables devraient être clairement signalés et identifiés, et toute traversée de route devrait être indiquée.
- Dans la mesure du possible, des liens devraient être prévus entre les quartiers résidentiels.
- Où c'est possible, certains sentiers pourraient être aménagés pour permettre des activités toute l'année.

Couloir de transport d'électricité

Lignes directrices :

- L'aménagement d'allées piétonnières et de sentiers récréatifs est souhaité dans le couloir de transport d'électricité, sous réserve d'ententes avec Ottawa Hydro et Hydro One, lesquels devraient être intégrés au réseau de sentiers communautaires.

- Les sentiers piétonniers et polyvalents devraient être aménagés dans des endroits choisis avec attention de manière à éviter les effets négatifs sur les caractéristiques naturelles et les habitats du couloir de transport d'électricité.

4.5 LIGNES DIRECTRICES SUR LA CONCEPTION DES SITES ET LA FORME BÂTIE

L'aménagement dans les zones d'artères principales du village de Cardinal Creek sera conforme aux Directives d'esthétique urbaine pour l'aménagement des grades artères de la Ville (2006) et aux lignes directrices ci-dessous. En cas de désaccord entre les deux documents, les lignes directrices de la section 4.5 prévaudront.

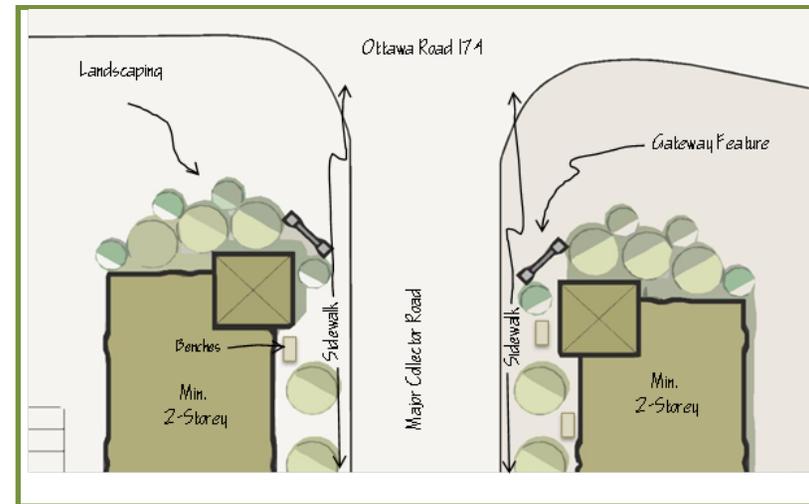
L'aménagement de ces zones devra être examiné par le Comité d'examen du design urbain.

Artère principale « A »

Aménagement adjacent à la route 174 d'Ottawa et à la route collectrice principale

Lignes directrices :

- L'implantation et la conception des bâtiments commerciaux devraient appuyer et refléter l'image et le caractère résidentiel d'ensemble du village de Cardinal Creek.
- Il est souhaitable que les bâtiments soient près de la route 174 d'Ottawa pour assurer un paysage de rue agréable à cette artère principale, pour réduire l'impact visuel des grands espaces de stationnement et pour favoriser les déplacements à pied.



- Des liens piétonniers devraient être aménagés entre la route collectrice principale et la rivière des Outaouais.

- Les murs pleins ou à matériau unique visibles de la route collectrice principale devraient être interdits. Les façades des bâtiments adjacents à la route collectrice principale auront des fenêtres qui donnent sur la rue afin de préserver le caractère d'une collectivité sûre et accueillante pour les piétons. Lorsque les façades sont longues, des détails architecturaux et des matériaux de construction peuvent être ajoutés pour mettre en valeur l'apparence visuelle de l'élévation.
- L'alignement des constructions le long de la route 174 d'Ottawa doit tenir compte des caractéristiques topographiques et naturelles de cette zone afin de tirer parti du potentiel de cette route à faire partie d'une route panoramique le long de la rivière des Outaouais.
- Les bâtiments situés dans des endroits importants, particulièrement près de l'intersection de la route 174 d'Ottawa et de la route collectrice principale, devraient avoir des éléments architecturaux spéciaux (comme des parapets, des lucarnes, des mâts décoratifs avec enseignes, etc.).
- La hauteur visible des bâtiments devrait être d'au moins deux étages. La hauteur des bâtiments ne doit généralement pas dépasser quatre étages.
- Les entrées des bâtiments devraient être clairement définies et visibles au moyen d'auvents, de marquises et d'autres éléments architecturaux. Lorsque c'est approprié, les entrées devraient être orientées vers la route collectrice principale et les allées principales.
- L'utilisation d'auvents devrait être encouragée pour donner de la couleur et de l'attrait aux paysages de rue, ainsi que pour protéger de la pluie les piétons et les biens des commerçants. Les auvents renforcent également l'identité des commerces de détail et des bureaux situés dans le cœur du village.
- La signalisation devrait être intégrée aux emplacements commerciaux, faire l'objet d'un aménagement paysager approprié et être coordonnée avec les bâtiments adjacents (détails architecturaux, couleurs, matériaux, etc.).



- La forme bâtie, la hauteur, les matériaux et la couleur des bâtiments devraient être coordonnés à ceux des bâtiments adjacents.
- Une attention spéciale doit être apportée à la hauteur des bâtiments qui donnent sur la route 174 d'Ottawa afin d'éviter les murs pleins, et les murs devraient être coordonnés par différents traitements comme des arcades, des colonnades et différents matériaux de façade.
- Un paysage de rue cohérent devrait être maintenu le long de la route collectrice principale et des allées principales.
- Du mobilier urbain, comme des bancs, des poubelles et des supports pour vélos, devrait être installé près des entrées des bâtiments et des aires de commodité.
- Des places de stationnement en ligne devraient être aménagées devant les bâtiments le long des allées principales, lorsque c'est approprié.
- Les espaces ouverts et les espaces de commodité paysagés, comme les places d'entrée, les cours avant et les cafés extérieurs, sont encouragés à l'avant des bâtiments longeant la route collectrice principale et les allées principales.
- L'accès des piétons et des véhicules ainsi que la circulation dans les îlots devraient être sécurisés et suivre des parcours bien définis.
- Les parcs de stationnement de surface devraient être situés à l'arrière ou sur le côté des bâtiments et être bien éclairés pour garantir la sécurité du public.
- Les aires de stationnement situées à côté d'un bâtiment ne devraient pas être plus près de la rue que ne l'est la façade du bâtiment.

- Dans la mesure du possible, l'intégration de petits espaces de stationnement interreliés devrait être encouragée.
- Les appareils de services publics, comme les transformateurs et les mécanismes de commande, devraient être situés à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, ces appareils devront être cachés de la vue du public par un aménagement paysager ou d'autres mesures de dissimulation.
- Les installations de chargement, les poubelles et les autres services devraient être cachés de la route collectrice principale et de la vue du public. Il est préférable que ces installations soient à l'intérieur ou à l'arrière des bâtiments.
- Les aires de stationnement de surface devraient être atténuées visuellement par des arbres, des bacs à fleurs, des clôtures basses de grande qualité et des parcours piétonniers clairement définis.



Artère principale « B »

Aménagement adjacent au chemin Old Montreal et à la route collectrice principale

Lignes directrices :

- L'implantation et la conception des bâtiments commerciaux devraient appuyer et refléter l'image et le caractère résidentiel d'ensemble du village de Cardinal Creek.
- Il est souhaitable que les bâtiments soient situés au bord de la rue, dans la mesure du possible, pour assurer un paysage de rue agréable, pour réduire l'impact visuel des grands espaces de stationnement et pour favoriser les déplacements à pied. Un paysage de rue cohérent devrait être maintenu le long des routes collectrices principales.
- Les murs pleins ou à matériau unique visibles de la route collectrice principale devraient être interdits. Les façades des bâtiments adjacents à la route collectrice principale auront des fenêtres qui donnent sur la rue afin de préserver le caractère d'une collectivité sûre et accueillante pour les piétons. Lorsque les façades sont longues, des détails architecturaux et des matériaux de construction peuvent être ajoutés pour mettre en valeur l'apparence visuelle de l'élévation.

- Les bâtiments situés dans des endroits importants, particulièrement près de l'intersection du chemin Old Montreal et des routes collectrices principales, devraient avoir des éléments architecturaux spéciaux (comme des parapets, des lucarnes, des



horloges, des mâts décoratifs avec enseignes, etc.).

Les entrées des bâtiments devraient être clairement définies et visibles au moyen d'auvents, de marquises et d'autres éléments architecturaux. Elles devraient être orientées vers la route collectrice principale et les allées principales.

- La forme bâtie, la hauteur, les matériaux et la couleur des bâtiments devraient être coordonnés à ceux des bâtiments adjacents.
- L'utilisation d'auvents devrait être encouragée pour donner de la couleur et de l'attrait aux paysages de rue, ainsi que pour protéger de la pluie les piétons et les biens des commerçants. Les auvents renforcent également l'identité des commerces de détail et des bureaux situés dans le cœur du village.
- La signalisation devrait être intégrée aux emplacements commerciaux, faire l'objet d'un aménagement paysager

approprié et être coordonnée avec les bâtiments adjacents (détails architecturaux, couleurs, matériaux, etc.).

- Afin de donner un caractère traditionnel à la rue principale dans le nouvel aménagement du chemin Old Montreal, la conception du paysage de rue doit comprendre les éléments suivants :
 - un environnement piétonnier intéressant et invitant;
 - des espaces de stationnement en ligne sur la rue pour isoler les piétons des véhicules circulant et augmenter leur sentiment de sécurité;
 - une signalisation intéressante;
 - des places assises à l'extérieur;
 - des arbres de rue pour isoler les voitures des gens.
- Les espaces ouverts et les espaces de commodité paysagés, comme les places d'entrée, les cours avant et les cafés extérieurs, sont encouragés à l'avant des bâtiments longeant le chemin Old Montreal et la route principale collectrice.
- Du mobilier urbain, comme des bancs, des poubelles, des supports pour vélos, devrait être installé près des entrées des bâtiments et des aires de commodité.
- L'accès des piétons et des véhicules ainsi que la circulation dans les îlots polyvalents devraient suivre des parcours sûrs et bien définis.
- Les parcs de stationnement de surface devraient être situés à l'arrière ou sur le côté des bâtiments et être bien éclairés pour garantir la sécurité du public.
- Les aires de stationnement situées à côté d'un bâtiment ne devraient pas être plus près de la rue que ne l'est la façade du bâtiment.
- Les aires de stationnement de surface devraient être atténuées visuellement par des arbres, des bacs à fleurs, des clôtures basses de grande qualité et des parcours piétonniers clairement définis.
- Dans la mesure du possible, l'intégration de petits espaces de stationnement interreliés devrait être encouragée.
- Les appareils de services publics, comme les transformateurs et les mécanismes de commande, devraient être situés à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure du possible. Dans le cas contraire,

ces appareils devront être cachés de la vue du public par un aménagement paysager ou d'autres mesures de dissimulation.

- Les installations de chargement, les poubelles et les autres services devraient être cachés de la route collectrice principale et de la vue du public. Il est préférable que ces installations soient à l'intérieur ou à l'arrière des bâtiments.

Lignes directrices générales pour les secteurs polyvalents

Lignes directrices :

- La construction de bâtiments en bordure de rue et offrant une façade cohérente est fortement encouragée.
- L'accès des piétons et des véhicules ainsi que la circulation dans chaque emplacement devraient être sécurisés et suivre des parcours bien définis.
- Les entrées devraient être clairement définies et visibles depuis la rue.
- Les espaces en rez-de-chaussée donnant sur la rue devraient disposer de fenêtres et de portes donnant directement sur la voie.
- L'échelle des bâtiments polyvalents doit être en rapport et compatible avec les aménagements adjacents.
- Les aires de stationnement de surface devraient être situées sur le côté ou à l'arrière des bâtiments, dans la mesure du possible.
- Les aires de stationnement de surface devraient être bien éclairées pour assurer la sécurité du public.
- L'éclairage des bâtiments commerciaux et des aires de stationnement devrait être orienté en direction opposée des propriétés adjacentes.
- Lorsqu'une partie d'une aire de stationnement est adjacente à la rue, un traitement paysager devrait être prévu sur la bordure du terrain commercial afin de dissimuler l'aire de stationnement depuis la rue.
- Les installations de chargement, les poubelles et les autres services devraient être cachés de la rue et de la vue du public. Il est préférable que ces installations se trouvent à l'intérieur ou à l'arrière des bâtiments.
- Dans la mesure du possible, les éléments et les équipements de services publics devraient être situés à distance des endroits

exposés à la vue du public, et ne devraient pas se trouver dans les cours avant ou latérales des terrains d'angle. Si des éléments de services publics doivent se trouver dans une cour avant ou latérale, ils doivent être situés dans un endroit discret ou dissimulé de la vue du public par des aménagements paysagers ou d'autres moyens. Un lien piétonnier doit être intégré aux sentiers situés dans le couloir de transport d'électricité.

Lignes directrices générales sur les logements résidentiels

Lignes directrices :

- Une variété de types et de modèles de logements au sein de chaque quartier devrait être offerte afin de mettre en valeur le paysage de rue.
- Les logements résidentiels devraient être situés à proximité de la rue afin de mieux en définir la bordure.
- Il faut varier l'implantation des logements résidentiels dans le paysage de rue afin d'éviter l'effet de rues longues et droites.
- Sur les terrains d'angle, les élévations arrière et latérale doivent être cohérentes avec la qualité et le détail des élévations avant.
- Toutes les résidences devraient présenter un style architectural cohérent.
- Il faut créer des bâtiments en points d'accès (logements résidentiels) et des aménagements paysagers particuliers aux entrées de chaque quartier, aux endroits appropriés. Des éléments visuels d'intérêt et marqués (lucarnes, vestibules, porches clos et fenêtres) devraient être prévus dans le haut de ces bâtiments. Des traitements paysagers, des murs/clôtures et des éléments d'entrée peuvent être intégrés et coordonnés à la conception architecturale des bâtiments en point d'accès.



- Les allées privées devraient être jumelées, si possible, afin de limiter la présence des garages dans le paysage de rue et de dégager de l'espace pour les arbres sur les accotements.



- Les résidences situées sur des voies de desserte devraient faire face à la rue, dans la mesure du possible, et présenter une conception architecturale et des détails de grande qualité. Les garages en saillie devraient être limités.

- Les résidences situées sur des intersections coudées, en « T » et dans les impasses devraient être construites de manière à limiter l'impact visuel du garage et à accroître les possibilités de traitement paysager particulier. L'ajout d'éléments architecturaux (porches, tourelles, fenêtres en baie) est encouragé afin d'offrir un attrait visuel.
- Dans la mesure du possible, les éléments et les équipements de services publics devraient être situés à distance des endroits exposés à la vue du public, et ne devraient pas se trouver dans les cours avant ou latérales. Si des éléments de services publics doivent se trouver dans une cour avant ou latérale, ils doivent être situés dans un endroit discret ou dissimulé de la vue du public par des aménagements paysagers ou d'autres moyens.
- Le style architectural des maisons en rangée devrait être cohérent avec le caractère des résidences unifamiliales et jumelées adjacentes.
- Il faut éviter la prédominance du garage dans le paysage urbain en réglementant leur projection à l'avant du mur résidentiel principal ou en aménageant l'accès des véhicules dans une allée. Les garages en saillie sur les terrains étroits peuvent être envisagés sous réserve de l'approbation de la Ville.



- Les résidences dont la façade ou le côté donne sur un parc ou une école devraient offrir un intérêt architectural de grande qualité.
- Les entrées principales devraient donner sur la rue et être visibles depuis cet endroit.

Lignes directrices sur les immeubles d'habitation

Lignes directrices :

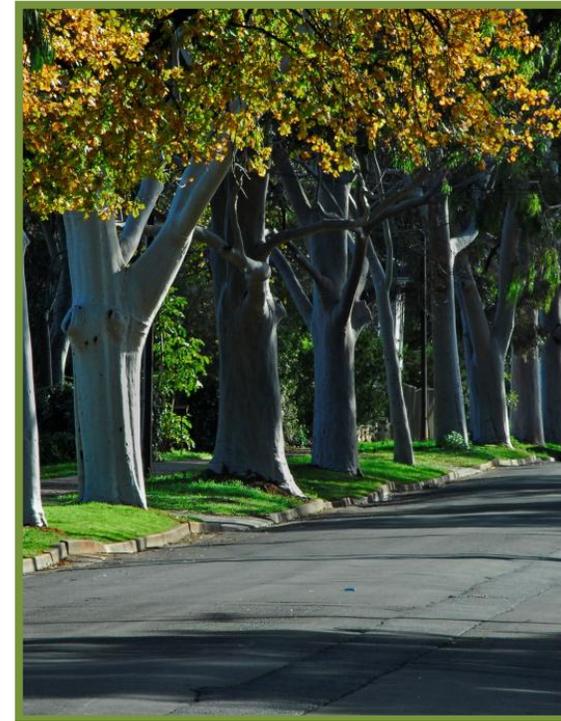
- Tous les appartements résidentiels devraient être situés près d'une voie publique, avec une façade principale et une entrée donnant sur une rue ou un espace ouvert public. L'entrée des immeubles intérieurs d'un site doit être orientée vers l'allée intérieure et, le cas échéant, vers l'aire de commodité.
- Les parcs de stationnement ne devraient pas être autorisés entre la rue et la façade principale des immeubles.
- La conception architecturale de toutes les élévations devrait être cohérente.
- Les parcs de stationnement devraient être cachés de la vue depuis la voie publique par des aménagements paysagers.
- Les aires de service devraient être situées à l'arrière des immeubles et être cachées de la vue du public.
- Dans la mesure du possible, les éléments et les équipements de services publics devraient être situés à distance des endroits exposés à la vue du public, et ne devraient pas se trouver dans les cours avant ou latérales des terrains d'angle. Si des éléments de services publics doivent se trouver dans une cour avant ou latérale, ils doivent être situés dans un endroit discret ou dissimulé de la vue du public par des aménagements paysagers ou d'autres moyens.

Écoles

Lignes directrices :

- Les bâtiments scolaires devraient se trouver près des voies publiques et présenter une entrée principale visible de la rue.
- Dans la mesure du possible, des aires de rencontre ou des places devraient être aménagées devant l'entrée principale des écoles.
- Les aires de stationnement ne devraient pas être aménagées à l'avant des écoles.

- Les élévations des écoles devraient présenter un caractère architectural et des matériaux de grande qualité.
- Les aires d'arrêt d'autobus devraient être situées à bonne distance des entrées principales des écoles, de préférence sur le côté, afin d'éviter les conflits avec les autres véhicules.
- Les aires d'arrêt d'autobus des écoles primaires peuvent également être aménagées sur des rues locales, sous réserve de l'approbation de la Ville d'Ottawa.
- Des liens piétonniers devraient être aménagés pour relier les trottoirs, les aires de stationnement et les aires d'arrêt d'autobus et les bâtiments scolaires.
- L'éclairage des bâtiments scolaires et des aires de stationnement devrait être orienté en direction opposée des propriétés adjacentes.
- Les aires de service devraient être dissimulées de la vue du public.
- La signalisation devrait être intégrée dans le traitement paysager ou dans l'architecture du bâtiment.
- Dans la mesure du possible, les éléments et les équipements de services publics devraient être situés à distance des endroits exposés à la vue du public, et ne devraient pas se trouver dans les cours avant ou latérales des terrains d'angle. Si des éléments de services publics doivent se trouver dans une cour avant ou latérale, ils doivent être situés dans un endroit discret ou dissimulé de la vue du public par des aménagements paysagers ou d'autres moyens.



Plantation d'arbres de rue

La plantation d'arbres de rue est requise dans tous les secteurs résidentiels et commerciaux pour des raisons visuelles et environnementales, notamment pour réduire la chaleur rayonnante et réfléchie, fournir de l'ombre et abriter la faune ainsi que pour mettre en valeur l'environnement physique des résidents.

5. Infrastructure

L'aménagement du village de Cardinal Creek sera appuyé par une gamme complète d'infrastructures urbaines, comme des routes, le transport en commun, les services d'aqueduc et d'égout et les installations de gestion des eaux pluviales.

5.1 ROUTES

La planification, la conception et l'échelonnement de la construction des routes ainsi que le choix des terrains pour les routes se feront conformément au Plan d'utilisation du sol et comprend un réseau d'artères (route 174 d'Ottawa et chemin Old Montreal), de routes collectrices principales et secondaires et de routes locales. L'emplacement des routes collectrices dans le village de Cardinal Creek tient compte des caractéristiques topographiques et du patrimoine naturel.

Seul le réseau des artères et des routes collectrices est indiqué dans le Plan d'utilisation du sol. Le reste du réseau de routes locales, qui n'est pas illustré à la **figure 2**, doit tenir compte des contraintes naturelles et bâties et, de façon générale, former un nouveau quadrillage de voies continu et interdépendant, où c'est possible.

Les carrefours giratoires, les ronds-points, les coups de bélier et autres caractéristiques routières semblables peuvent être autorisés dans les rues locales et les routes collectrices sous réserve de l'évaluation par la Ville des aspects fonctionnels, opérationnels et financiers associés à leur aménagement.

La route collectrice principale nord-sud sera assujettie à une norme de conception spéciale qui permet l'aménagement d'un sentier d'un côté de l'emprise qui comprendra une rangée d'arbres double.

L'aménagement du paysage de rue dans les artères et les routes collectrices doit être assujéti aux politiques du présent Plan et aux lignes directrices de l'aménagement urbain de la section 4.0.

5.2 TRANSPORT ACTIF

Le réseau de verdure doit comprendre des installations sûres, commodes et attrayantes pour les piétons et les cyclistes afin de favoriser le transport actif dans la collectivité de Cardinal Creek.

En outre, des sentiers et des trottoirs sur et hors voirie permettront de relier les divers sites du village et les régions avoisinantes.

Un sentier polyvalent important doit être aménagé d'un côté de l'emprise de la route collectrice principale nord-sud, lequel devrait consister en un large sentier longé de deux rangées d'arbres de rue. La Ville d'Ottawa étudiera une autre conception transversale de la route afin d'aménager ce sentier.

5.3 TRANSPORT EN COMMUN

Les services locaux de transport en commun seront aménagés en fonction de la croissance dans le secteur visé par le Plan conceptuel. En général, ils devraient être assurés sur la base d'une distance de marche maximum de 400 mètres. Des sentiers piétonniers doivent être aménagés dans les zones résidentielles afin d'assurer l'accès aux circuits de transport en commun.

On prévoit que les services locaux de transport en commun assureront la correspondance avec les stations du transport en commun rapide du chemin Trim.

Il se peut également que le couloir du transport en commun rapide soit prolongé à long terme jusque dans le secteur visé par le Plan

conceptuel; à cet égard, deux couloirs potentiels, ainsi que le tracé de transport en commun actuellement privilégié par la Ville d'Ottawa sont illustrés dans le Plan d'utilisation du sol. La Ville étudiera plus en détail le tracé actuel du couloir de transport en commun rapide, ce qui pourrait entraîner une modification de ce plan.

5.4 INFRASTRUCTURE DE SERVICE

L'aménagement de l'infrastructure de service tiendra compte des facteurs suivants :

- prolongements logiques et coordonnés de l'infrastructure existante;
- maximisation des capacités de l'infrastructure de service existante;
- réduction au minimum des futurs coûts liés à l'infrastructure;
- adoption d'une approche souple pour l'aménagement de l'infrastructure de service.

Les services d'égout sanitaire seront assurés par le prolongement des réseaux municipaux existants. Selon le Plan directeur de viabilisation, la capacité du réseau sanitaire municipal est suffisante.

L'alimentation en eau sera assurée par des prolongements des réseaux municipaux existants. Selon le Plan directeur de viabilisation, la capacité du réseau municipal d'alimentation en eau est suffisante.

L'aménagement du village de Cardinal Creek sera desservi par les installations de gestion des eaux pluviales illustrées de manière conceptuelle à la **figure 3**. L'eau de pluie sera collectée par les égouts pluviaux qui se déverseront dans les bassins. Le traitement des eaux pluviales dans ces bassins reposera sur les pratiques de gestion exemplaires prévalant au moment de la construction.

5.5 SERVICES PUBLICS

Les services publics seront élargis parallèlement à la croissance prévue par une coordination avec leurs divers fournisseurs.

Les installations de télécommunications futures qui seront aménagées dans le secteur devraient reposer sur la technologie la plus récente et pouvoir être élargies et mises à niveau.

6. Mise en œuvre et interprétation

Il est prévu que l'aménagement se déroule d'une manière généralement conforme au Plan de conception communautaire du village de Cardinal Creek. À cet égard, des modifications mineures pourraient être apportées au plan d'utilisation du sol dans le cadre du processus d'approbation des demandes d'aménagement, à la discrétion du directeur général d'Urbanisme et de Gestion de la croissance.

Le présent Plan conceptuel vise à orienter l'aménagement du secteur modifié. Une certaine souplesse dans l'interprétation est autorisée, à condition que la portée générale des politiques et principes énoncés dans ce plan soit préservée.

Les utilisations du sol indiquées à la **figure 2** montrent les zones générales; les limites sont flexibles et peuvent varier sans qu'une modification soit apportée au présent Plan, sauf lorsque les désignations sont établies selon des limites fixes comme des vallées fluviales ou des routes.

Le Plan conceptuel définira l'aspect et le caractère du village de Cardinal Creek. Il orientera les processus de zonage, de lotissement et de réglementation du plan d'implantation, ainsi que les dépenses d'immobilisation dans ce domaine. Bien que le produit final puisse être différent, par des détails, des divers plans contenus dans le Plan

conceptuel, il est prévu que le cadre de l'aménagement réalisé soit conforme aux politiques et aux lignes directrices qui y sont décrites.

Le processus de changement fait une distinction entre les modifications mineures et majeures. Une modification conceptuelle importante nécessiterait l'approbation du Comité de l'urbanisme et des organismes externes au besoin et peut nécessiter une modification au plan directeur/évaluation environnementale. Cela ne s'appliquerait pas à une modification mineure. Des modifications mineures peuvent être apportées à la discrétion du directeur général d'Urbanisme et de Gestion de la croissance et intégrées aux approbations des lotissements ou des implantations.

Modifications mineures

Les modifications mineures de conception peuvent être définies comme étant celles qui ne changent pas beaucoup les répercussions ou les résultats nets attendus à la suite du projet. À titre d'exemple, une modification touchant la largeur des terre-pleins centraux, les liens entre les sentiers et les dimensions des infrastructures souterraines, les ajustements apportés à la répartition des zones résidentielles de densité faible et moyenne, les modifications légères de l'emplacement et de la configuration des parcs communautaires ou de quartier, les modifications légères à la diversité résidentielle, les ajustements minimaux à la dimension et à l'emplacement des bassins de gestions des eaux pluviales seraient considérés comme des modifications mineures. Tous les propriétaires et les parties intéressées concernés seront avisés des détails d'une telle modification. La majeure partie de ces modifications pourrait probablement être prise en considération pendant l'étape de la conception détaillée. Il incomberait au requérant de s'assurer que toutes les questions pertinentes sont prises en compte.

Modifications majeures

Les modifications majeures peuvent être définies comme celles qui changent la portée des études environnementales ou qui changent considérablement les répercussions ou les résultats nets attendus à la suite du projet. Un exemple de modification majeure résulterait

d'un déplacement proposé d'un tracé ou d'une configuration privilégiés qui justifierait des modifications au nombre de bassins de gestion des eaux pluviales, un déménagement d'une école ou d'un parc communautaire ou des modifications majeures au ruisseau Creek et à ses affluents. Si la modification proposée est importante, les recommandations et les conclusions du rapport devraient être mises à jour. Un addenda peut être apporté aux plans directeurs pour signaler la modification, déterminer les répercussions et les mesures d'atténuation qui en découlent et permettre une prise en compte et un examen des problèmes connexes par les intervenants concernés. Les modifications majeures seront soumises à l'approbation du Comité d'urbanisme et des organismes externes, au besoin.

Pour lancer l'examen et l'approbation de modifications importantes, le requérant doit préparer et présenter à la Ville un plan composite regroupant la ou les modifications proposées, le plan de lotissement et le plan d'implantation du quartier (ou du secteur plus largement touché, le cas échéant) qui ont été approuvés ou qui sont sur le point de l'être. Si la modification proposée touche un terrain ne dépendant pas de plans approuvés ou sur le point de l'être, le plan composite doit également comprendre le concept figurant dans le plan d'utilisation du sol du secteur environnant ou du secteur plus largement touché au besoin.

La Ville fera parvenir, au besoin, des exemplaires du plan composite aux propriétaires de terrains aménagés ou réaménagés directement concernés par la ou les modifications proposées afin d'obtenir leurs commentaires. Les désaccords entraîneront la soumission des plans de lotissement ou d'implantation à l'approbation du Comité de l'urbanisme. Si une modification proposée touche un secteur plus large, la tenue d'une réunion portes ouvertes pourrait s'avérer nécessaire pour présenter la modification proposée au Plan de conception communautaire et pour obtenir le point de vue des résidents.

Chaque modification successive au plan d'utilisation du sol doit tenir compte des révisions antérieures approuvées dans le cadre du

processus d'élaboration du plan composite ou de lotissement. La Ville conservera dans ses dossiers le détail de toutes les modifications approuvées.

Les modifications apportées par le personnel de la Ville au plan d'utilisation du sol et au texte du Plan conceptuel peuvent être faites à la discrétion et avec l'approbation du directeur général d'Urbanisme et de Gestion de la croissance. Elles doivent être signalées, au besoin, aux propriétaires des terrains aménagés ou réaménagés. Si les modifications sont importantes ou en cas de désaccord entre le personnel et les propriétaires concernés, l'approbation du Comité de l'urbanisme peut être requise.

Les propriétaires ne sont pas tenus d'aménager leur terrain de la manière précisément illustrée dans le Plan conceptuel détaillé contenu dans l'**appendice « A »**. L'objectif et le rôle de ce plan sont les suivants :

- fournir des indications sur l'aménagement éventuel de ces terrains avec le temps;
- démontrer les possibilités et les méthodes pour surmonter les difficultés propres à l'aménagement;
- illustrer des moyens de respecter les lignes directrices en matière de conception pour diverses utilisations du sol;
- illustrer certains objectifs précis visés par le Plan conceptuel;
- permettre d'établir des objectifs de densité et de les contrôler au fil du temps.

Les listes d'exemples d'utilisations autorisées fournies à la section 3.0 du présent Plan conceptuel sont destinées à illustrer la gamme et les types d'utilisations à prendre en compte. Les utilisations spécifiques non décrites, mais considérées par la Ville comme étant semblables aux utilisations énumérées et conformes à l'objet général de la désignation d'utilisation du sol peuvent être reconnues comme utilisations autorisées dans le règlement de zonage.

6.1 APPROBATIONS DES DEMANDES D'AMÉNAGEMENT

Les approbations de demandes d'aménagement des terrains visés par le Plan de conception communautaire du village de Cardinal Creek seront d'abord traitées comme des plans de lotissement afin d'obtenir le réseau routier et l'infrastructure de viabilisation nécessaires, ainsi que les affectations de terrains à la création de parcs. Les demandes d'aménagement doivent comprendre tous les renseignements décrits à la section 5.2 du Plan officiel. De plus, toutes les demandes d'aménagement doivent décrire ou illustrer comment l'aménagement proposé correspond aux dispositions du Plan de concept communautaire du village de Cardinal Creek et des lignes directrices pertinentes. Toutes les demandes d'aménagement résidentiel doivent également indiquer comment les utilisations résidentielles et les densités proposées permettront de respecter la variété de logements et les densités résidentielles établies dans le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek et dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa

Le Conseil adoptera un ou des règlements de zonage permettant les aménagements établis par le plan d'utilisation du sol, conjointement avec l'approbation d'un plan de lotissement ou d'implantation. La Ville peut également utiliser des zones d'aménagement différé pour spécifier les utilisations futures de terrains qui, pour l'instant, sont considérés comme inaptes à tout aménagement en raison de l'incapacité d'obtenir des routes ainsi que des installations de viabilisation et communautaires dans un délai raisonnable.

Des approbations de plan d'implantation seront également nécessaires (sauf pour les utilisations résidentielles à faible densité).

Le zonage des emplacements d'écoles permettra les utilisations institutionnelles et résidentielles afin que, dans le cas où aucun conseil scolaire ne fasse pas l'acquisition d'un emplacement établi dans un plan de lotissement, ces terrains puissent être aménagés à des fins résidentielles. Le type et la portée de telles utilisations

résidentielles doivent correspondre aux désignations d'utilisation du sol décrite à la section 3.4.

Conformément à la section 3.6, avant la soumission d'une modification à un règlement de zonage et d'une demande d'implantation pour les terrains de l'artère principale « A », un plan de visualisation et les lignes directrices connexes doivent être présentés. Le plan de visualisation et les lignes directrices doivent être approuvés par le Comité d'urbanisme et annexés au présent Plan conceptuel.

Enfin, la Ville peut exiger des ententes d'aménagement conditionnelles à l'approbation de demandes d'aménagement, afin que les approbations nécessaires, les affectations de terrains, le financement et la promesse de services soient garantis. De telles ententes d'aménagement peuvent concerner :

- les parcs, les espaces ouverts et les éléments du patrimoine naturel;
- les installations de distribution d'eau, de collecte des eaux usées et de gestion des eaux pluviales;
- le transport en commun;
- l'infrastructure routière (y compris l'élargissement des routes existantes);
- les services de télécommunication et autres services publics.

6.2 ENTENTES D'AMÉNAGEMENT

Au cours de l'aménagement prévu dans le Plan de conception communautaire du village de Cardinal Creek, des stratégies novatrices de mise en œuvre seront recherchées afin d'assurer le déroulement en temps opportun des projets d'infrastructure municipale et d'installations communautaires. Une ou des ententes préalables (auxquelles la Ville participerait) doivent être conclues dans le village de Cardinal Creek pour que puissent être demandées, dans le cadre du processus d'approbation des demandes d'aménagement, des contributions financières pour les infrastructures essentielles et que le promoteur puisse effectuer la

construction de certaines installations conformément aux modalités financières convenues.

Une entente globale visant les parcs doit également être conclue dans le village de Cardinal Creek pour créer un mécanisme permettant des dédommagements pour l'affectation de terrains à la création de parcs susceptibles d'être répartis inéquitablement dans le secteur visé par le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek.

6.3 ACQUISITION DES ESPACES VERTS

Le réseau de verdure est constitué de divers éléments : parcs, éléments de patrimoine naturel, installations de gestion des eaux pluviales et couloirs de transport d'électricité. La majeure partie des espaces verts sera, en fin de compte, de propriété publique, et la Ville cherchera à acquérir ces terrains par les moyens suivants :

- affectation de terrains à la création de parcs et d'espaces ouverts, dans le cadre du processus d'approbation des demandes d'aménagement;
- achat de terrains;
- cession d'installations achevées de gestion des eaux pluviales;
- cessions d'éléments du patrimoine naturel et d'autres espaces ouverts dans le cadre du processus d'approbation des demandes d'aménagement;
- dans la mesure du possible, cession du couloir de transport d'électricité ou, comme solution de rechange, acquisition d'une utilisation mixte du couloir comme d'un sentier.

Une entente globale sur les parcs doit être conclue entre les propriétaires du village de Cardinal Creek afin de créer un mécanisme permettant des dédommagements pour l'affectation de terrains à la création de parcs susceptibles d'être répartis inéquitablement dans le secteur visé par le Plan conceptuel. La Ville devrait participer à une telle entente en distribuant les recettes des règlements financiers des frais relatifs aux terrains à vocation de parc aux propriétaires ayant un surplus de terrains à transformer en parcs. La Ville d'Ottawa

pourrait également contribuer à l'administration globale des affectations de terrains à la création de parcs entre les propriétaires.

Après la confirmation d'ententes préalables satisfaisantes, il est prévu que les parcs de quartier et communautaires seront construits en même temps que l'aménagement des terrains approuvé dans les plans de lotissement provisoires.

6.4 ÉTAPES D'AMÉNAGEMENT

Il est prévu que, pour chaque étape, l'aménagement se fera progressivement selon les plans de lotissement à mesure que l'infrastructure et les services publics seront installés.

Le plan général de l'échelonnement de l'aménagement sera déterminé par un certain nombre de facteurs :

- la capacité en transport;
- la capacité des égouts domestiques;
- l'aménagement des installations de gestion des eaux pluviales requises dans le sous-bassin hydrographique concerné.

Les possibilités d'ententes préalables des promoteurs seront examinées par les requérants afin d'assurer une correspondance entre le calendrier des travaux et leur paiement. La Ville offrira des crédits de redevance d'aménagement, conformément à la législation pertinente, dans les cas où les travaux d'infrastructure font l'objet d'ententes préalables.

Les petites propriétés individuelles situées dans un secteur d'aménagement n'ont pas à être aménagées avec les autres terrains du secteur. Toutefois, lors de la mise en œuvre des plans de lotissement dans chaque secteur aménagé, il convient de prendre en compte la possibilité d'intégrer ultérieurement ces propriétés individuelles au cours des étapes de conception générale des

lotissements, des modèles de terrains, du tracé des routes et des plans d'infrastructure.

Hydro Ottawa et les autres fournisseurs de services publics doivent être contactés tôt dans le processus de planification au sujet de la viabilisation de l'aménagement.

6.5 SERVICE DE TRANSPORT EN COMMUN

Pour que le transport en commun atteigne l'objectif de répartition modale de 30 % établi dans le Plan officiel pour l'ensemble du territoire municipal, les besoins en la matière doivent être satisfaits en tant que partie intégrante de la structure communautaire dès le lancement du projet.

La Ville réalise une évaluation des couloirs de transport en commun de qualité supérieure dans la partie est de son territoire en lien avec l'infrastructure actuelle de transport en commun au chemin Trim. L'évaluation a permis de déterminer qu'un couloir de transport en commun serait approprié le long du chemin Old Montreal ou de la route collectrice principale dans le village de Cardinal Creek, des emprises routières additionnelles seront réservées pour ces installations.

6.6 LOGEMENT ABORDABLE

Des unités d'habitation devront être construites, conformément à la section 2.5.2 du Plan officiel, qui définit le logement abordable comme un logement, appartenant à ses occupants ou loué par eux, pour lequel un ménage dont le revenu est faible ou moyen ne paye pas plus de 30 % de son revenu annuel brut.

Selon le Plan officiel, les logements abordables devront constituer 25 % de tous les projets résidentiels nouveaux ou faisant l'objet d'un réaménagement, et convenir aux ménages ayant un revenu égal au 30^e centile ou au 40^e centile, selon qu'ils sont respectivement locataires ou propriétaires (ajusté annuellement par rapport à l'inflation et à l'indice des prix à la consommation). Par conséquent,

dans le secteur visé par le Plan conceptuel, environ 25 % de tous les logements devraient être situés dans la tranche d'abordabilité décrite plus haut, évaluée au moment de l'approbation du plan de lotissement.

Afin de stimuler l'aménagement de logements abordables, la Ville entend négocier, entre autres, les mesures d'encouragement et les soutiens directs suivants :

- report ou exemption du paiement des droits et frais;
- encouragements à la densité ou transferts, zonages souples, nouvelles normes d'aménagement;
- autres mesures incitatives à négocier en fonction du niveau d'abordabilité atteint.

Lorsque des mesures incitatives sont offertes pour soutenir l'aménagement de logements abordables, la Ville passera des accords avec les promoteurs en vue de préserver le niveau d'intérêt public en matière de logement abordable. Ces accords refléteront le niveau d'investissement public requis, ce niveau étant proportionnel aux niveaux d'abordabilité obtenus. Ils contiendront des mécanismes permettant de maintenir l'abordabilité, préciseront les types de logement à fournir et seront normalement inscrits au titre foncier ou deviendront un règlement municipal sur les équipements de logement.

6.7 VÉRIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT

Puisque l'aménagement complet du village de Cardinal Creek ne pourra être achevé qu'à long terme, la vérification du Plan conceptuel s'impose pour déterminer si les principes et les politiques qu'il propose sont respectés. Cette vérification a pour objet de confirmer que les paramètres sous-jacents au plan demeurent applicables et pertinents ainsi que de déterminer si les politiques et les lignes directrices sont mises en œuvre.

Le Plan officiel définit la combinaison et l'emplacement des types d'habitations pour le village de Cardinal Creek, lesquels devraient au minimum :

- représenter, à l'échelle de la collectivité, un maximum de 55 % de maisons unifamiliales isolées et au moins 10 % d'appartements;
- établir une densité résidentielle moyenne globale nette d'au moins 34 unités par hectare net. La densité résidentielle nette est basée sur la superficie des terrains à utilisation exclusivement résidentielle, comprenant les voies de circulation et les aires de stationnement dans les secteurs aménagés, mais excluant les rues publiques, les servitudes et toutes les utilisations non résidentielles.

Cette densité de 34 unités par hectare net ne représente pas une valeur moyenne maximale, mais plutôt un objectif de densité. Par conséquent, les aménagements groupés atteignant des densités supérieures tout en respectant toutes les autres politiques du présent Plan doivent être autorisés.

Le **tableau 3** illustre les objectifs globaux, par pourcentage, pour les maisons unifamiliales et jumelées, les habitations multifamiliales et les appartements, basés sur le Plan conceptuel détaillé contenu à l'**appendice « A »**. On constate que, par rapport au Plan conceptuel détaillé actuel, la variété de logements requise et les objectifs de densité du Plan officiel sont respectés pour tout le secteur visé par le Plan.

Le nombre total et la variété des unités d'habitation seront suivis à l'échelle de la collectivité, au moment de l'approbation des demandes d'aménagement. Des dérogations mineures visant la densité moyenne attendue pour chaque forme de logement sont autorisées, à condition qu'il puisse être démontré que le nombre total d'unités résidentielles et la variété des types de logement peuvent raisonnablement être atteints par l'ajustement de la densité ou la variété de logements sur les terrains vacants disponibles dans chaque quartier.

Février
ÉBAUCHE

PLAN CONCEPTUEL DÉTAILLÉ

APPENDICE « A »

Le présent Plan conceptuel détaillé illustre en détail la mise en œuvre du Plan d'utilisation du sol qui indique le réseau de routes et de transport actif, l'emplacement des installations communautaires (comme les écoles et les parcs), l'infrastructure de gestion des eaux pluviales, etc.

A.1 INTRODUCTION

Le Plan conceptuel détaillé du village de Cardinal Creek, illustré à la **figure 10**, décrit comment le plan d'utilisation du sol (section 3.0) pourrait être mis en œuvre par l'intermédiaire de demandes d'aménagement. Les objectifs du Plan conceptuel détaillé sont les suivants :

- illustrer comment la collectivité de Cardinal Creek pourrait se développer avec le temps;
- indiquer comment les lignes directrices de conception communautaire pourraient être suivies;
- illustrer comment les objectifs propres au Plan conceptuel du village de Cardinal Creek pourraient être atteints.

Le Plan conceptuel détaillé n'exige pas des propriétaires qu'ils aménagent leurs terrains exactement de la manière illustrée.

A.2 PARCS

La **figure 3** démontre également comment les exigences du Plan officiel en matière d'affectation de terrains à la création de parcs (c.-à-d. 2 hectares par millier d'habitants, soit environ 8 à 10 % du territoire aménageable) pourraient être respectées avec l'aménagement complet du village de Cardinal Creek.

L'affectation de terrains à la création de parcs sera assurée selon les dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, du Règlement sur l'affectation de terrains à la création de parcs et le manuel d'aménagement des parcs et des sentiers, y compris la détermination par la Ville des terrains qui conviennent à l'aménagement de parcs.

Utilisation du sol	Unités estimées/Superficie	Exigence en matière de parc (ha)
Nombre total d'unités de logement (1 ha/300 unités)	2 640 – 3 035	9 – 10 ha
Utilisations non résidentielles (2 % de la superficie non résidentielle)	11 ha	0,2 ha
Superficie totale de parcs requise		9 – 10 ha
Superficie totale de parcs aménagés selon le Plan conceptuel détaillé		10 ha
Nota : Le calcul de l'affectation de terrains à la création de parcs, illustré ci-dessus, a été basé sur le nombre minimal d'unités de logement estimées. Le calcul final des exigences d'affectation sera fait au moment de la demande d'aménagement. * Le nombre estimé d'unités ne comprend pas les unités calculées pour les zones résidentielles existantes.		

Tableau 6 – Exigences en matière d'affectation de terrains à la création de parcs

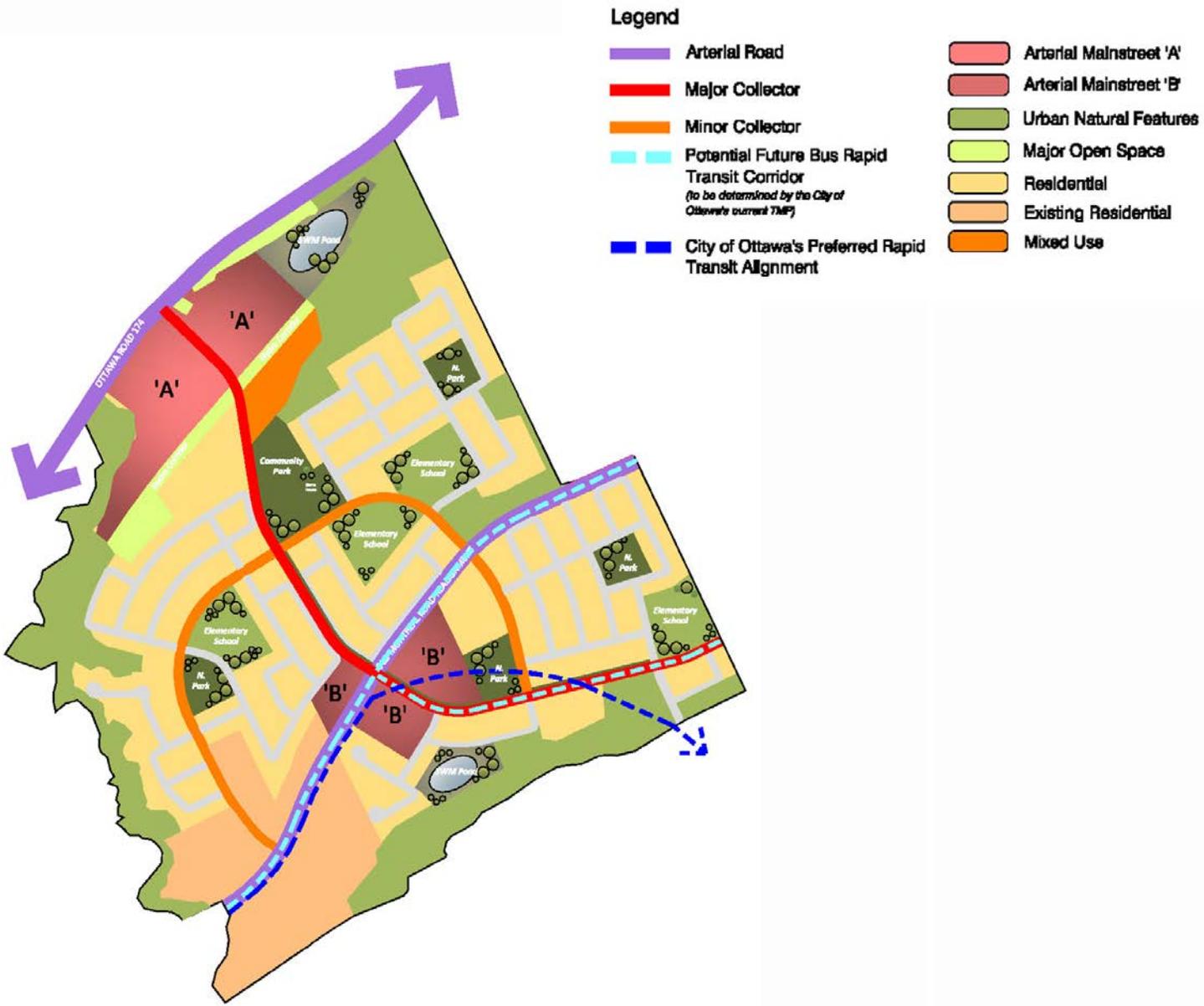


Figure 10 - Concept Plan

A.3 PARCS DE QUARTIER

Comme l'illustre le Plan conceptuel détaillé, les parcs de quartier ont une superficie minimale de 1,2 ha et sont globalement situés dans les quartiers résidentiels du village de Cardinal Creek, de sorte qu'ils soient accessibles à moins de cinq minutes de marche par la majorité des résidents, comme le démontre la **figure 11**.

Bien que, traditionnellement, les parcs de quartier et les écoles primaires soient jumelés pour faciliter le partage des équipements (en particulier les terrains de sports, les aires de stationnement, etc.), le Service des parcs, des loisirs et de la culture de la Ville a expressément demandé que ce jumelage ne soit pas prévu dans le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek.

Les aires de stationnement ne sont pas requises dans les parcs de quartier.

A.4 PARC COMMUNAUTAIRE

Le Plan conceptuel détaillé désigne un parc communautaire (d'une superficie minimum prévue de 3,2 hectares). Un parc communautaire est prévu au nord du chemin Old Montreal pour donner un accès à l'ensemble de résidents. En particulier, il est prévu que le parc communautaire serve de lieu de rassemblement central (« parc central ») pour les résidents du village de Cardinal Creek.

Le parc communautaire aura une façade sur une route collectrice étant donné que ses usagers pourront provenir d'un secteur géographique plus vaste que le quartier immédiat. Néanmoins, le parc communautaire est prévu à moins de dix minutes de marche de la plupart des zones résidentielles, comme l'illustre la **figure 12**.

Le choix des installations récréatives et sportives à aménager dans le parc communautaire sera effectué par la Ville à une date ultérieure, mais on y retrouve habituellement des terrains de sports, des aires

de jeux pour enfants, des espaces de stationnement hors voirie et des aires de sports en dur.

Encore une fois, le jumelage de parcs communautaires et d'écoles n'a pas été envisagé, conformément à la directive du Service des parcs, des loisirs et de la culture de la Ville.

Le calcul final de la superficie de parc, conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et au Règlement municipal sur l'affectation de terrains à la création de parcs, sera fait dans le cadre du processus d'approbation des demandes d'aménagement. Par conséquent, les superficies figurant dans le **tableau 6** pourraient varier en fonction du nombre précis d'unités de logement et/ou de la superficie de terrains résidentiels de chaque approbation d'aménagement.

A.5 RÉSEAU DE SENTIERS

Un réseau intégré de sentiers polyvalents et de trottoirs sera créé par les promoteurs afin de faciliter les déplacements à pied dans le village de Cardinal Creek et de relier les quartiers adjacents.

L'aménagement d'un sentier hors voirie dans le couloir de transport d'électricité (en consultation avec Ottawa Hydro ou Hydro One, ou les deux) créera un couloir de transport actif est-ouest, reliant les secteurs de la ville à l'ouest (y compris les liens à l'île Petrie) et Rockland/Cumberland à l'est.

Au sein même du village de Cardinal Creek, on retrouvera un réseau de sentiers polyvalents et de trottoirs qui relieront l'ensemble des écoles, des parcs et des autres installations communautaires, ainsi que des espaces ouverts comme la rivière des Outaouais. Qui plus est, l'aménagement d'un sentier polyvalent important est prévu dans l'emprise longeant un côté de la route collectrice principale nord-sud. Ce sentier sera bordé, sur les deux côtés, d'arbres de rue (la double rangée d'arbres reflètera l'allée plantée d'arbres actuelle dans le

secteur visé par le plan). Ce sentier majeur reliera les secteurs situés au nord et au sud du chemin Old Montreal, en plus de relier la collectivité à la rivière des Outaouais. Bien que la section transversale ne soit pas standard pour la ville, cette solution de rechange a été proposée comme élément de conception clé pour la collectivité

A.6 INSTALLATIONS COMMUNAUTAIRES

Par suite de discussions avec les divers services municipaux, aucune nouvelle installation pour les services de police, d'incendie ou de bibliothèque n'est nécessaire, car la collectivité de Cardinal Creek peut être desservie par des installations actuelles ou prévues à proximité.



Figure 11 - Cinq minutes de marche



Figure 12 - Dix minutes de marche