

7000 PROM. CAMPEAU KANATA LAKES

RAPPORT CE QUI A ÉTÉ DIT



Photo: iStock

Ville d'Ottawa
Direction générale de la planification,
de l'infrastructure et du développement économique

Novembre 2020

TABLE DES MATIÈRES

- Processus d'engagement communautaire..... 1
- Nouveaux Thèmes et certains commentaires..... 2
 - 1. Urbanisme 2
 - 2. Ingénierie..... 4
 - 3. Environnement..... 6
 - 4. Transport..... 8

PROCESSUS D'ENGAGEMENT COMMUNAUTAIRE



La Ville a tenu la séance d'information publique le 25 novembre 2019; environ 500 résidents y ont assisté.

Les nouveaux thèmes principaux sont les suivants :

- Urbanisme
- Ingénierie
- Services juridiques
- Transport
- Environnement et parcs
- Communication
- Préoccupations liées aux dommages

Les réponses aux questions de cette séance se trouvent [ici](#) (en anglais seulement).



471

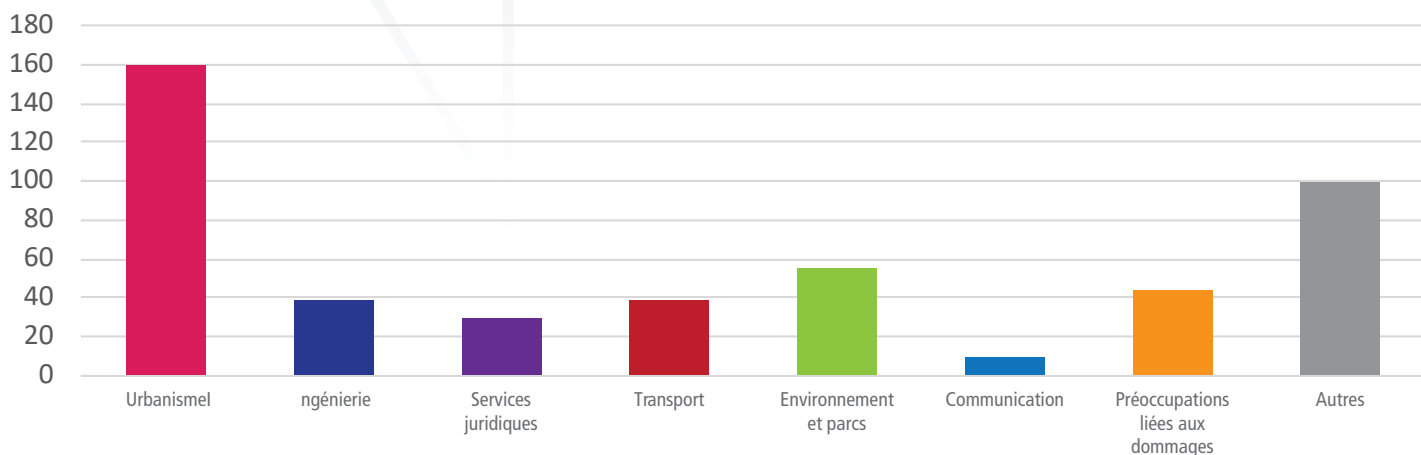
commentaires reçus à la séance d'information publique.



800

commentaires supplémentaires reçus pendant ce processus d'engagement.

Nombre de réponses venant de la séance d'information publique



NOUVEAUX THÈMES ET CERTAINS COMMENTAIRES

1. Urbanisme

Accord des 40 %

L'accord juridique a totalement été ignoré.

Densité

“ Kanata Lakes et Beaverbrook comptent actuellement environ 7 000 résidences. Les travaux d'aménagement proposés équivalent à une augmentation de 21 % du nombre de résidences. Actuellement, 650 résidences donnent sur le terrain de golf ou l'espace vert. L'ajout de 1 500 nouvelles résidences représenterait une augmentation de 230 %.

La proposition de construire plus de 1 500 unités sur le terrain de golf existant est un ajout important à la communauté et change son caractère fondamental.

“ C'est une déclaration hautement mensongère que de laisser entendre que le lotissement proposé permettra de densifier doucement une communauté existante en tenant compte de cette dernière, comme s'il ne s'agissait que d'une modeste proposition d'aménagement intercalaire, alors qu'en fait, il s'agit de l'anéantissement complet d'une communauté mature, très prospère et primée.

La densité proposée, même pour le secteur désigné pour les nouvelles maisons unifamiliales, est totalement incompatible avec la nature des quartiers environnants. Les lots avec des façades de 30 à 40 pieds ne sont pas compatibles avec les lots existants du vieux quartier de Beaverbrook ou les lots plus récents de Kanata Lakes. Ce plan prévoit insérer un quartier très bondé dans un quartier moins dense, ce qui détruirait la nature de la communauté existante.

Caractère et compatibilité

“ Le plan d'aménagement proposé insère une toute nouvelle communauté dans une communauté existante, ce qui signifie que le plan de la communauté existante sera complètement changé et deviendra incompatible avec la communauté.

ClubLink ne propose pas un petit projet d'aménagement intercalaire, mais plutôt la refonte complète d'un espace existant qui change la nature fondamentale de la communauté qui y est déjà établie en essayant d'y introduire un important et onéreux plan de modernisation communautaire.

“ L'ajout de 1 502 unités résidentielles contiguës aux 650 unités existantes qui donnent sur le terrain de golf ne rehaussera pas et n'agrémentera pas les caractéristiques recherchées, et n'assurera pas la vitalité à long terme de la communauté; en fait, la taille (lots de 31 pieds), la conception et la densité différentes des lots détruisent le caractère de la communauté existante.

L'aménagement intercalaire et le développement du terrain de golf avec l'ajout de maisons résidentielles ruinerait complètement le caractère actuel du quartier.

“ La justification de l'aménagement indique que l'emplacement visé représente une occasion rare de densifier doucement une communauté existante en tenant compte de cette dernière. On y indique également que les objectifs de la conception améliorent le sentiment d'appartenance à la communauté et veillent à ce que le nouveau développement respecte le caractère des secteurs existants. En somme, il est indiqué dans le rapport que nous sommes d'avis que le plan d'aménagement proposé est approprié et souhaitable. De toute évidence, les personnes responsables de l'aménagement n'ont jamais consulté la communauté existante.

Aménagement

L'aménagement du plan de lotissement ou du plan d'avant-projet devrait s'harmoniser au terrain et rendre les nouvelles rues et propriétés plus attirantes. Afin de préserver ces types de boisés, il faudrait réduire la densité indiquée sur le plan d'avant-projet.

“ Nous nous attendions davantage à voir un lotissement semblable aux quartiers d'Ironside et de Walden Ridge qui se situent au nord. Les propriétés et les rues y sont séparées par des zones boisées et des sentiers. Ce qui est proposé au nord de Knudson, c'est l'exploitation de zones vertes et de terres agricoles.

Dans le cadre de cette proposition, on entasse plus de 600 logements et on néglige les espaces verts, sans tenir compte de son incidence sur les personnes qui vivent déjà dans le quartier.

“ L'équipe propose de construire des maisons sur des terrains qui sont à peu près 40 % plus étroits que ceux qu'ils visent actuellement. Ce plan rendra le quartier de Kanata Lakes moins attrayant.

En ce qui concerne la parcelle B, l'accès est interdit aux véhicules d'urgence, ce qui compliquerait le travail des ambulanciers, des pompiers et des premiers répondants dans une situation d'urgence.

“ Le caractère bâti des maisons unifamiliales de ce plan s'appuie sur des terrains dont la façade est de 31 pieds, alors qu'actuellement, la largeur de la majorité des lots des maisons unifamiliales varie entre 50 et 60 pieds, et les maisons sont situées entre 25 et 30 pieds en retrait de la route. Le caractère bâti est donc considérablement modifié. Si nous prenons ma maison et les 2 maisons de chaque côté (exemple concret), la façade de la cour arrière serait d'environ 160 à 180 pieds pour les 3 maisons. Avec le nouvel aménagement intercalaire, 5 maisons seraient construites dans les limites de nos propriétés, ce qui augmente la densité de 166 %.

Les conceptions suggérées ne reproduisent aucunement la conception et l'aménagement actuels des maisons du côté est de la promenade Knudson (entre la promenade Campeau et le chemin Beaverbrook), qui a été conçue pour être la voie d'entrée principale dans Kanata Lakes, avec une chaussée large et des maisons uniques.

“ Selon ClubLink, la construction du lotissement proposé agrémente le caractère architectural et les attributs existants de la communauté de Kanata Lakes. Cela est absolument faux.

Dans les quartiers de Kanata Lakes et de Beaverbrook, la largeur des lots des maisons varie entre 50 et 70 pieds. La largeur des quelque 500 lots détachés proposés pour le nouveau lotissement sera, en moyenne, de 36 pieds tout au plus. Ce chiffre ne peut en aucun cas être considéré comme complémentaire aux logements actuels.

De plus, les illustrations des maisons proposées dans le plan présentent un espace paysager important entre les maisons, alors qu'en fait, l'espace entre elles ne fera pas plus de 4 pieds d'un côté et 2,2 pieds de l'autre. Nulle part à Kanata Lakes on ne trouve un espace aussi minuscule entre les maisons.

À quelques exceptions près, la proposition de ClubLink empêche les propriétaires des maisons existantes d'accéder directement au terrain de golf.

Autres

Les écoles sont déjà surpeuplées; comment les nouveaux enfants seront-ils accueillis?

Il s'agit d'un projet d'aménagement intercalaire et il ne faut pas l'examiner ni le juger selon les mêmes normes qu'un projet d'aménagement de zone verte à la limite urbaine d'un champ de maïs.

2. Ingénierie

Eaux pluviales

La construction de bassins de gestion des eaux pluviales dans lesquels le niveau d'accumulation d'eau est faible contribuera à l'augmentation de la population de moustiques, alors que les contribuables ont déjà versé des sommes d'argent pour tenter de réduire ce problème.

Il est impossible d'évaluer de façon réaliste le plan relatif aux eaux pluviales présenté si les élévations qui existeront lorsque l'aménagement sera en place et les infrastructures des eaux pluviales et de drainage ne sont pas présentées en détail

Les bassins de gestion des eaux pluviales ne peuvent être considérés comme des espaces verts utilisables tels que les parcs.

Ces bassins supplémentaires ne sont nécessaires que pour répondre à l'augmentation de la demande sur l'infrastructure de gestion des eaux pluviales existante causée par le projet d'aménagement d'envergure proposé. Les bassins ont été proposés pour éviter une augmentation des coûts liés aux infrastructures.

On propose de remplir les deux bassins de gestion des eaux pluviales existants et d'en créer cinq nouveaux dans un espace vert où le Bouclier canadien est souvent exposé ou tout juste sous la surface. Il s'agit d'un changement majeur en matière d'ingénierie qui crée des préoccupations en ce qui concerne les problèmes de drainage à risque élevé et à long terme, et les risques d'inondation pour les communautés proposées et existantes.

La construction du bassin de gestion des eaux pluviales n° 4 sur le 13^e trou derrière notre propriété nous préoccupe beaucoup.

“ Calcul des capacités de gestion des eaux pluviales et des égouts : le rapport sur la gestion des eaux pluviales, rédigé dans le cadre de l'évaluation, contient uniquement des données antérieures. Par conséquent, il ne tient pas compte des grosses tempêtes que l'on anticipe en raison des changements climatiques. En outre, il semblerait que suite à l'évaluation, l'on présume que la capacité excédentaire des égouts auxquels sera relié le nouveau développement restera disponible, alors qu'il est clair que toute capacité excédentaire actuelle sera considérablement réduite lors de situations de tempêtes extrêmes. La sécurité des quartiers existants serait donc compromise en raison des inondations.

Nivellement et drainage

Comment le drainage sera-t-il géré avec l'aménagement intercalaire? La cour arrière des maisons construites sur la pente descendante adjacente sera-t-elle munie d'égouts pluviaux?

“ Une grande partie des zones actuelles faisant l'objet de tests s'écoule naturellement dans le bassin du trou no 9 et vers la terre basse au nord de la 9^e allée. Le drainage actuel qui se fait par un petit ponceau sous le sentier est inadéquat et le terrain est toujours humide.

Le nivellement et le drainage dans le secteur sont déjà problématiques. En effet, les problèmes touchant les terres humides de l'étang Kizell, la zone de drainage et le ruisseau, et leurs répercussions sur la propriété en aval de la Commission de la capitale nationale ne sont toujours pas résolus après 20 ans pour les terrains de KNL qui sont déjà en cours d'aménagement.

“ J'ai un égout pluvial dans le coin arrière de ma propriété et le nivellement est actuellement à peine fonctionnel. De plus, les fondations de nos maisons de Beaverbrook sont beaucoup plus basses; il est donc plutôt difficile de modifier le nivellement afin d'améliorer l'écoulement des eaux pluviales. Avec de plus grandes quantités de pluie en été et de neige en hiver, nous craignons les conséquences de ces changements sur l'écoulement de l'eau dans nos cours arrière.

L'étang Beaver a connu plus d'inondations au cours de la dernière année qu'au cours des 20 dernières années. Je ne peux imaginer tous les effets négatifs sur le drainage de l'eau si le terrain de golf est aplati comme une crêpe.

Dynamitage

“ Le dynamitage causerait des dommages aux maisons et aux arbres protégés.

En raison des éléments physiques et techniques liés au développement des terrains sur lesquels on trouve du granit partout sous la surface de la terre, on devra avoir recours au dynamitage, ce qui, par conséquent, entraînera du bruit excessif et très probablement des dommages aux fondations existantes.

“ Le dynamitage augmentera certainement les niveaux de radon, mettant notre santé en danger. Il faut éviter la libération inévitable de ce gaz toxique et accorder plus d'attention à ce problème.

Étant donné qu'une grande partie du terrain de golf (plus de 95 %) est située sur de la roche précambrienne, l'un des types de roche les plus durs de l'est du Canada, comment cette proposition protège-t-elle les maisons existantes au moment de l'important dynamitage qui doit avoir lieu? Dans la plupart des cas, le dynamitage se fera à 30 ou 40 mètres des maisons existantes; comment peut-on considérer cela comme sécuritaire?! Il ne s'agit pas seulement du dynamitage requis pour l'installation des fondations et des services, mais également du nivellement nécessaire pour se conformer aux codes du bâtiment.

Contamination

“ La possibilité d'une contamination au mercure nous préoccupe beaucoup.

L'aménagement de la nouvelle communauté dans la communauté existante ravivera sans aucun doute la présence de mercure dans le sol.

3. Environnement

Perte d'espaces verts

“ Nous avons récemment perdu des espaces verts et un accès direct à la faune et à un lieu de plein air en raison des travaux d'aménagement au nord de l'étang Beaver; la perte de l'accès au terrain de golf (nous en profitons particulièrement pendant les mois d'hiver) et des avantages de l'espace libre dans notre collectivité ainsi que de sa valeur récréative représente un autre coup dur pour notre communauté.

Perte d'installations récréatives accessibles toute l'année, qui ne seront pas remplacées dans le cadre du nouvel aménagement.

“ Bon nombre de renseignements sur l'environnement portent sur l'importance des espaces verts et de l'air pur pour maintenir notre santé mentale et physique. Cet espace vert répond à ce besoin essentiel non seulement pour les résidents de Kanata, mais également pour ceux des environs.

On trouve énormément d'espaces verts et de parcs désignés au sud de la promenade Knudson, mais les secteurs situés au nord sont plutôt négligés.

“ Comment un espace de trois mètres compensera-t-il la perte d'un boisé entier et d'affleurements rocheux?

Les membres de toutes les communautés bénéficient d'espaces verts. Les espaces verts urbains facilitent l'activité physique et la détente, et constituent une sorte de refuge contre le bruit. Les arbres produisent de l'oxygène et contribuent à éliminer la pollution atmosphérique nocive, y compris les matières particulaires en suspension dans l'air. Les points d'eau contribuent à modérer les températures. Il pourrait être particulièrement avantageux de privilégier le couvert forestier dans les espaces publics. La Ville d'Ottawa souhaite entretenir et accroître son couvert forestier. L'entretien de nos arbres et toute autre intervention pour améliorer notre environnement profitent à tout le monde, car l'environnement bâti est omniprésent.

Abattage d'arbres

“ La construction de plus de 1 500 unités résidentielles nécessitera la coupe à blanc de milliers d'arbres et la destruction d'environnements fauniques; rappelons-nous que la coupe à blanc avait également été permise pour réaliser les travaux de l'étang Beaver il y a 4 ans.

La proposition de planter quelques nouveaux arbres immatures et de conserver une zone boisée limitée ne pourra jamais remplacer la végétation existante. Certains arbres importants, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des terrains boisés d'importance relevés, ont bien plus de 60 ans et ont besoin d'être protégés. Même dans sa portée limitée, le sommaire de l'évaluation environnementale semble également restreint aux terrains boisés d'importance et aux espèces en péril protégées (noyer cendré), ne tient pas compte de la forêt urbaine ni de la faune locale et n'accorde pas la place à une interprétation plus large.

“ Tout le monde a une idée des conséquences sur les changements climatiques qu'auraient le pavage d'un espace vert, l'abattage d'arbres et la création de 3 700 places de stationnement; elles dégénéreraient en d'autres problèmes plus graves.

Puisque nous réalisons que le réchauffement de la planète est une menace réelle et urgente, nous devrions adopter toutes les mesures possibles pour aider à préserver et à protéger les atouts naturels de cette magnifique région du Bouclier canadien et à faire de la qualité de vie une priorité absolue pour les générations futures, à perpétuité.

Santé et sécurité et changements climatiques

“ L'ajout d'un aussi grand nombre de maisons crée des préoccupations en matière de qualité de l'air.

Le nouvel aménagement sera une source de poussière, de vibrations et de bruit pendant les années à venir.

“ L'aménagement proposé est incompatible avec les principes des diverses politiques et positions appuyées par la Ville d'Ottawa (p. ex. la déclaration de l'état d'urgence climatique de 2019, le Plan de gestion de la qualité de l'air et des changements climatiques de 2014 et le Plan de gestion de la forêt urbaine de 2017), et, plus important encore, il entraînera des conséquences négatives directes et indirectes sur la santé des résidents de la communauté.

“ La perte d'espaces verts, la construction du nouvel aménagement et le détournement des cours d'eau changeront le microclimat du secteur local et des zones adjacentes.

L'excavation de terre dans le lotissement libérera dans l'atmosphère de grandes quantités de carbone séquestré, ce qui entraînera d'importantes émissions de gaz à effet de serre, en plus des émissions libérées pendant la construction.

On omet de mentionner dans la demande le rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat sur l'utilisation du sol, publié en août dernier. Les lois et les règlements en vigueur à tous les ordres de gouvernement sont tous antérieurs à ce plus récent rapport et ne reflètent pas adéquatement les graves problèmes liés à l'aménagement d'espaces verts dans un contexte marqué par les changements climatiques et le réchauffement de la planète.

Espèces en péril

“ Les canards colverts et les bernaches du Canada font partie des multiples espèces d'oiseaux qui se nourrissent sur le terrain de golf et qui nagent dans le ruisseau ou les étangs. Un grand héron sort des scirpes le temps d'une photo. Toute l'année, bon nombre de carouges à épaulettes, de cardinaux et de geais bleus se posent dans les scirpes. Sans parler des marmottes, des renards, des coyotes, des lapins, des ratons laveurs, des écureuils et des tamias que l'on peut apercevoir sur le terrain de golf et près du ruisseau. Toutes ces espèces disparaîtront une fois qu'ils auront rasé les arbres et les broussailles du terrain de golf.

Je crois que beaucoup de noyers cendrés, une espèce en péril, seront mis en danger. Le rapport n'en tient pas compte, on parle de sauver quelques arbres, sans plus.

“ Ils n'ont pas tenu compte des chauves-souris en péril et nous savons, d'après le problème des moustiques, qu'on ne devrait pas les négliger.

Il y aura des conséquences importantes pour les terres humides qui se trouvent directement derrière ma maison. En fait, elles disparaîtront si l'aménagement se poursuit. Beaucoup d'oiseaux vivent ici, construisent leurs nids et se reposent dans les arbres environnants, comme la grande aigrette, le grand héron et, plus rare, le bihoreau gris.

“ On trouve à Kanata Lakes l'étang Beaver, notamment des sentiers, des espèces sauvages et des zones boisées, ainsi que des terres humides protégées par la province qui offrent un habitat à une variété d'espèces protégées. Il est clair qu'une réduction importante des espaces verts aura de graves conséquences environnementales pour l'ensemble de la communauté, mais aussi pour les zones réservées à la protection de la faune qui abritent les espèces avec lesquelles nous partageons notre communauté.

4. Transport

Conditions actuelles

Le temps d'attente aux carrefours à feux du secteur est déjà en hausse (particulièrement pour les accès près de l'autoroute 417).

“ La circulation est déjà un problème à Kanata Lakes, malgré les mesures de modération de la circulation en place.

Circulation

D'importants investissements dans l'infrastructure seront nécessaires pour répondre à l'augmentation. La portée détaillée des améliorations de l'infrastructure devrait être précisée par la Ville et financée par le promoteur comme condition préalable documentée à toute entente d'aménagement. La Ville et les contribuables ne devraient pas avoir à financer les conséquences de la transformation des espaces verts existants en propriétés résidentielles pour le bénéfice financier du promoteur.

“ Avec le lancement du train léger sur rail qui ne fonctionne pas tout à fait comme prévu ou qui ne s'harmonise pas avec notre communauté, nos trajets pour se rendre au centre-ville et en revenir sont toujours difficiles.

Nous craignons que l'évaluation des répercussions sur les transports ne reflète pas fidèlement les conditions de la circulation actuelles.

“ En raison des 10 000 nouvelles maisons dont la construction a déjà été approuvée dans Kanata-Nord, 20 000 voitures supplémentaires sillonneront les rues du secteur (en général chaque ménage compte 2 voitures). Les problèmes d'embouteillage, de vitesse et de sécurité touchent déjà à peu près tous les quartiers de Kanata-Nord, et ces problèmes s'aggraveront, compte tenu du niveau d'aménagement actuellement approuvé.

En raison de l'aménagement de plusieurs immeubles de grande hauteur le long de la promenade Campeau et des secteurs d'Arcadia et de Richardson Ridge, la région est déjà aux prises avec des problèmes de circulation près du centre commercial Kanata Centrum. Lorsque les Sénateurs jouent à domicile, le stationnement de Kanata Centrum est bondé. C'est un aperçu de ce à quoi on peut s'attendre en ajoutant plus de 5 000 personnes dans le secteur.

Modifications proposées à la chaussée

En 2012, la Direction générale des transports de la Ville d'Ottawa a déterminé que la promenade Knudson connaissait les pires problèmes de circulation de toute la ville. Si un volume de 4 500 véhicules par jour en fait la pire rue de la Ville d'Ottawa, à quoi peut-on s'attendre avec un volume de 8 000 véhicules?

“ Les centres commerciaux Kanata Centrum et Signature Centre n'ont pas la capacité d'accueillir un plus grand volume de circulation.

Les routes locales ne sont pas conçues pour supporter une hausse du débit de circulation.

“ Les accès à l'autoroute 417 à partir de l'avenue Kanata, de la promenade Campeau et du chemin March connaîtront une augmentation spectaculaire du volume de la circulation.

Les routes principales de Kanata-Nord (promenade Campeau, avenue Kanata, chemin Teron et promenade Knudson) ne comportent que deux voies, contrairement aux routes des nouveaux lotissements de Barrhaven-Sud et d'Orléans. L'augmentation du volume ne fera qu'empirer la circulation dans ces rues. L'élargissement des routes est la seule option, mais l'espace de l'emprise des rues est limité.

“ Quelle incidence cela aura-t-il sur la circulation de la promenade Campeau et de l'avenue Kanata, qui dispose également d'espace supplémentaire pour la construction d'autres entreprises entre la voie Maritime (immeubles à grande hauteur le long de la voie Maritime) et la promenade Campeau?

Il serait approprié d'installer un carrefour à feux sur la promenade Campeau à l'entrée du nouveau développement. Pendant les heures de pointe et les fins de semaine, la promenade Campeau est congestionnée de l'avenue Kanata à la rue Cordillera, ainsi que de la promenade Knudson à la promenade Bellrock. L'ajout de feux de circulation supplémentaires empirera la congestion et les embouteillages sur la promenade Campeau. En l'absence de feux de circulation, il pourrait être encore pire d'installer des panneaux d'arrêt sans voie de virage.

“ Si des voies de virage ne sont pas ajoutées sur la promenade Campeau, elle deviendra un stationnement, sans compter la densification qui sera mise en œuvre dans le secteur de la voie Maritime – aménagement qui est déjà approuvé dans le plan directeur. Si l'on ajoute des mesures de modération de la circulation sur la promenade Campeau, on ne fera qu'empirer le problème.

Si une nouvelle route est ajoutée à environ 50 verges avant le panneau d'arrêt à l'intersection du chemin Beaverbrook et de la voie Weslock, l'intersection deviendrait très dangereuse, particulièrement pour les virages de la voie Weslock vers le chemin Beaverbrook, puisque la nouvelle route ne serait pas visible.

“ L'ajout de nouvelles routes et intersections dans un réseau routier déjà établi (qui n'a jamais été conçu pour permettre d'autres aménagements comme le prévoit cette proposition) résulterait en la création d'intersections très dangereuses. Kanata Lakes connaît déjà un volume de circulation trop élevé, et des mesures de modération de la circulation sont déjà en place; une augmentation du volume ne fera qu'empirer le problème.

Nous avons remarqué que certaines des nouvelles rues proposées n'ont qu'un seul point d'accès au réseau routier existant, ce qui veut dire que ce sont des culs-de-sac. Cela ne pose-t-il pas un risque pour la sécurité relativement à l'accès des véhicules d'urgence?