

ÉTUDE DES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO

DOCUMENT DE TRAVAIL

2019 SEPTEMBRE



TABLE DES MATIÈRES

<u>Introduction.....</u>	<u>Page 3</u>
<u>Questions de discussion.....</u>	<u>Page 4</u>
<u>Contexte et secteur à l'étude.....</u>	<u>Page 5-12</u>
<u>Enjeux.....</u>	<u>Page 13-17</u>
<u>Conception de l'emplacement.....</u>	<u>Page 18</u>
<u>Conclusion.....</u>	<u>Page 19</u>

QUESTIONS DE DISCUSSION

Les questions suivantes seront posées dans ce document.

1. Quelles caractéristiques de Westboro devrions-nous...

- Préserver?
- Chercher à minimiser ou à supprimer peu à peu?
- Mettre en valeur?
- Instaurer ou réimplanter?

2. Retrouve-t-on dans le quartier des exemples d'aménagement intercalaire qui contribuent à mettre en valeur ou à compléter le caractère du quartier? De quelle manière, selon vous, ces projets y ont-ils contribué?

3. Retrouve-t-on dans le quartier des exemples d'aménagement intercalaire qui appauvrissent le caractère du quartier? De quelle manière, selon vous, ces projets y ont-ils contribué?

4. Westboro est un quartier situé à proximité immédiate d'une variété de services, certaines parties du quartier étant également situées à proximité de lignes de transport en commun rapide. À cet égard comment pouvons-nous garantir une offre de logements qui soient raisonnablement abordables pour une grande partie de la population d'Ottawa?

5. De quelle manière peut-on concevoir les habitations multiples (et notamment les triplex) de manière à mieux refléter et enrichir le caractère du quartier?

6. Que penseriez-vous d'un projet d'immeuble à logements multiples conçu de manière à être d'apparence et de configuration similaires aux habitations adjacentes?

7. Le rôle des espaces verts et des arbres est souvent considéré important dans les cours arrière. Quelles autres fonctions essentielles imaginez-vous pour les cours arrière? Comment ces fonctions pourraient-elles être assumées tout en préservant suffisamment les espaces verts?

8. Comment les effets négatifs des places de stationnement peuvent-ils être mieux atténués dans les nouveaux aménagements?

9. Puisque l'utilisation de l'automobile induit une demande de places de stationnement sur les propriétés, comment pourrait-on effectuer à Westboro une transition vers une diminution de l'utilisation de ce mode de transport?



CONTEXTE ET SECTEUR À L'ÉTUDE

En octobre 2018, le Conseil municipal a adopté un règlement de restriction provisoire portant sur une partie importante du quartier Westboro. Ce règlement a pour objet, comme le précise la motion au Conseil, d'examiner « les politiques d'utilisation du sol pour les triplex et les habitations de plus de 400 m² de surface hors œuvre dans le secteur décrit ci-dessous, et qu'elle détermine la pertinence et la compatibilité de ce type d'habitation dans le contexte de la densification du secteur à l'étude ».

Les triplex représentent une forme d'aménagement intercalaire réalisé à Westboro. On y retrouve toutefois d'autres formes d'aménagement intercalaire. De 2015 à 2018, les triplex ont représenté un projet d'aménagement intercalaire sur six parmi tous ceux menés dans le secteur à l'étude, les autres ayant surtout été consacrés à la construction d'habitations jumelées ou isolées.

Ainsi, l'enjeu des aménagements intercalaires et de la croissance à Westboro dépasse la simple question des triplex et des immeubles à logements multiples dans ce quartier, et donne l'occasion d'établir une vision plus large pour Westboro, et de créer de nouvelles politiques et de nouvelles règles correspondant à cette vision générale.

Normes actuelles en matière de politiques et de zonage

L'essentiel du secteur à l'étude se trouve dans la zone R3R – Zone résidentielle de densité 3, sous-zone R. Cette désignation permet toute une gamme d'utilisations résidentielles de faible densité, les triplex constituant l'utilisation la plus dense à y être autorisée.

La grandeur de lot minimale requise dans la plupart des cas correspond à une largeur de 12 mètres et à une superficie de 360 m². La plupart des utilisations dans la zone R3R sont assujetties à une hauteur de bâtiment maximale de huit mètres, à l'exception des triplex qui peuvent atteindre 11 mètres au maximum.

Ainsi, l'enjeu des aménagements intercalaires et de la croissance à Westboro dépasse la simple question des triplex et des immeubles à logements multiples dans ce quartier.

Historiquement, les autorisations de zonage dans ce secteur sont à peu près les mêmes depuis la mise en place dans les années 1960 du premier règlement de zonage général de la Ville, à l'exception que, avant 2008, les triplex et les immeubles à logements multiples n'étaient autorisés que par le biais de projets de conversion d'immeubles existants, et non pas en construisant des immeubles à cette fin.

Le secteur à l'étude se trouve dans la zone sous-jacente de quartiers établis (Phase I), qui reconnaît le caractère et l'utilisation des terrains bordant une rue et fait en sorte que les nouveaux projets s'y intègrent bien. Les aménagements intercalaires ainsi que certains projets d'annexes résidentielles et d'aménagement d'entrées de cour nécessitent la réalisation d'une analyse du caractère du paysage de la rue. Cet exercice détermine le caractère dominant des caractéristiques d'utilisation du sol précises qui donnent son apparence à la rue.

La réglementation applicable aux quartiers établis porte essentiellement sur l'utilisation du sol dans les cours avant et latérales d'angle situées entre une maison et la rue ou entre les maisons le long de la rue, y compris :

- *l'étendue des aménagements paysagers dans les cours avant et latérales;*
- *la largeur des entrées de cour;*
- *l'emplacement des places de stationnement sur les propriétés;*
- *l'emplacement de la porte d'entrée.*

Cette réglementation tient également compte des nouvelles formes d'aménagement y compris les résidences de forme enveloppante sur les terrains d'angle, où certaines unités d'habitation donnent sur une rue et d'autres sur l'autre rue, et les maisons jumelées en longueur, où les unités d'habitation sont construites l'une derrière l'autre.

Tous les lots de la zone sous-jacente de quartiers bien établis désignés R1-R4 sont également assujettis aux autres dispositions visant le secteur urbain ajoutées dans le cadre de la Phase II de l'Étude sur les aménagements intercalaires résidentiels de faible hauteur. Les règles de la Phase II régissent :

- *la hauteur des bâtiments;*
- *les retraits de cour arrière et de cour latérale d'angle, ainsi que les saillies dans ces cours;*
- *les saillies dépassant la hauteur maximale permise des habitations, l'accès aux toits et les terrasses;*
- *les aires d'agrément dans les cours arrière.*

Ces règles visent à limiter la hauteur et le volume des bâtiments et à promouvoir la protection de la vie privée, l'accès à la lumière naturelle et la préservation des surfaces perméables et des végétaux, pour permettre l'implantation de bâtiments résidentiels et d'ajouts qui s'intègrent bien dans le secteur.

Elles continueront de s'appliquer au secteur à l'étude et au quartier Westboro dans son ensemble, et aucune modification directe ne sera apportée à ces dispositions par suite de l'étude menée.

Le secteur à l'étude est situé dans la désignation de « Secteur urbain général » du Plan officiel de la Ville. La politique 3.6.1 du Plan officiel stipule ce qui suit au sujet des aménagements intercalaires et des réaménagements réalisés dans le secteur urbain général :

5. La Ville est favorable à la densification du secteur urbain général si elle vient compléter le modèle et l'échelle existants d'aménagement et la fonction prévue du secteur. Les habitations jumelées et autres immeubles à logements multiples de plain pied seront les formes prédominantes d'aménagement et de densification. Avant d'approuver une proposition de remplissage résidentiel au moyen d'un aménagement intercalaire ou d'un réaménagement dans un secteur urbain général, la Ville doit :

1. *évaluer la compatibilité du nouvel aménagement au regard du caractère de la communauté existante, c'est-à-dire établir dans quelle mesure il rehausse et intègre les dispositions et les formes souhaitables du cadre bâti et des espaces verts;*
2. *étudier la contribution du nouvel aménagement à l'établissement et au maintien d'un équilibre entre les types d'habitations et leur mode d'occupation, afin d'offrir une gamme complète d'habitations pour les différents profils démographiques du secteur urbain général.*

Cette étude offre la possibilité de définir une vision propre à Westboro.

Les politiques susmentionnées décrivent d'une manière générale les intérêts de la Ville quant à la manière dont des quartiers urbains comme Westboro devraient se développer. Cette politique vise à s'assurer que les formes multiples de logement, qu'elles soient locatives ou à propriétaire occupant, sont en nombre suffisant.

L'ensemble des dispositions du zonage R3R et des politiques du Plan officiel offre une vision d'avenir d'un quartier, dont les immeubles à logements multiples de faible hauteur deviennent de plus en plus fréquents dans les rues locales par rapport à la situation actuelle. Cette vision est conforme à l'emplacement de ce quartier dans le secteur urbain intérieur, où l'on bénéficie d'un excellent accès au transport en commun et d'une activité commerciale intense. Grâce à ces facteurs et à l'effet direct de la politique de la Ville, on peut raisonnablement s'attendre à ce que le caractère de ce quartier s'éloigne graduellement d'une forme bâtie dominée par les habitations isolées, pour adopter des formes d'habitation plus propices à la densification et à la diversification des types de logement.

Ainsi, et malgré le fait que les triplex récemment construits sur le territoire municipal ont suscité des préoccupations légitimes, une diminution générale de la densification du quartier ne constitue pas une solution appropriée à ce problème. Un tel changement serait contraire à la politique 2.2.2 du Plan officiel. Toutefois, l'élaboration de politiques et de normes réglementaires spécifiques pour le quartier permettra à la Ville de gérer plus facilement les attentes entourant la croissance de ce quartier, plus particulièrement en ce qui concerne les endroits où cette croissance pourrait être focalisée.

Tendances en matière de logement dans le secteur à l'étude

Conformément aux données fournies par la SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement), le secteur à l'étude a connu régulièrement un taux d'inoccupation résidentielle inférieur à 1 pour cent, atteignant en 2017 autour de 0,6 pour cent. Il convient de noter que le secteur à l'étude est situé à « Westboro-Sud », mais que nous avons indiqué dans le tableau ci-dessous les taux de « Westboro-Nord » et de l'ensemble de la ville, aux fins de comparaison.

Taux d'inoccupation (%) par quartier, 2010-2017

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hampton Park	0,5	1,4	1,5	**	**	**	**	0,5
Westboro Nord / Pré Tunney	0,4	0,9	2,0	1,9	1,7	1,7	1,7	1,5
Westboro Sud	0,5	0,4	0,6	0,9	0,5	1,5	0,9	0,6
Ottawa	1,7	1,5	2,7	3,0	2,8	3,5	3,1	1,7

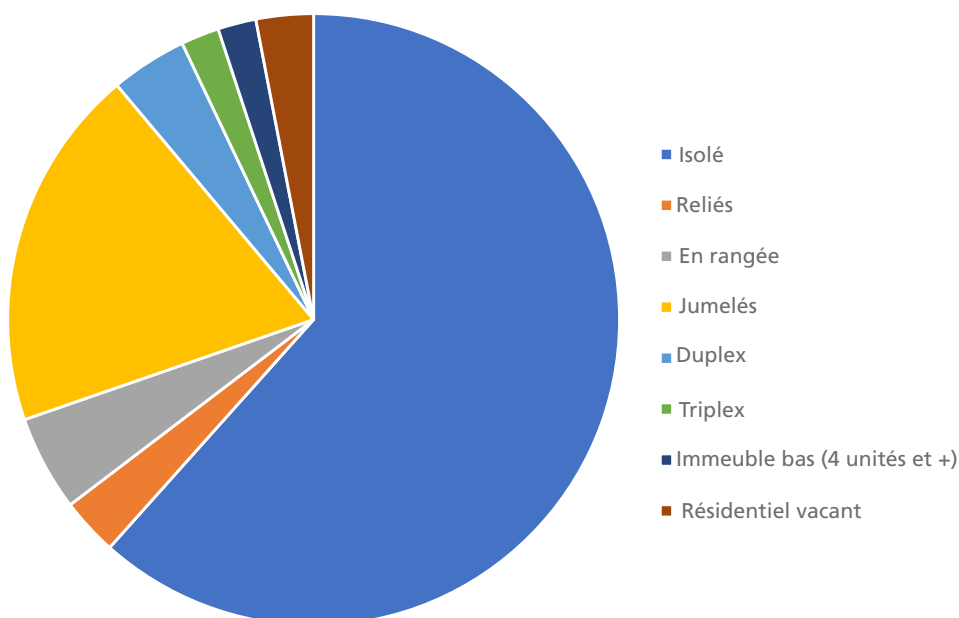
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les indications « ** » correspondent à des années où les données sont insuffisantes pour confirmer de manière fiable un taux d'inoccupation.

À titre comparatif, un taux d'inoccupation de 3 pour cent est généralement considéré comme approprié du point de vue de l'offre de logements et de l'abordabilité. Le taux d'inoccupation à l'échelle d'Ottawa était de 1,7 pour cent en 2017.

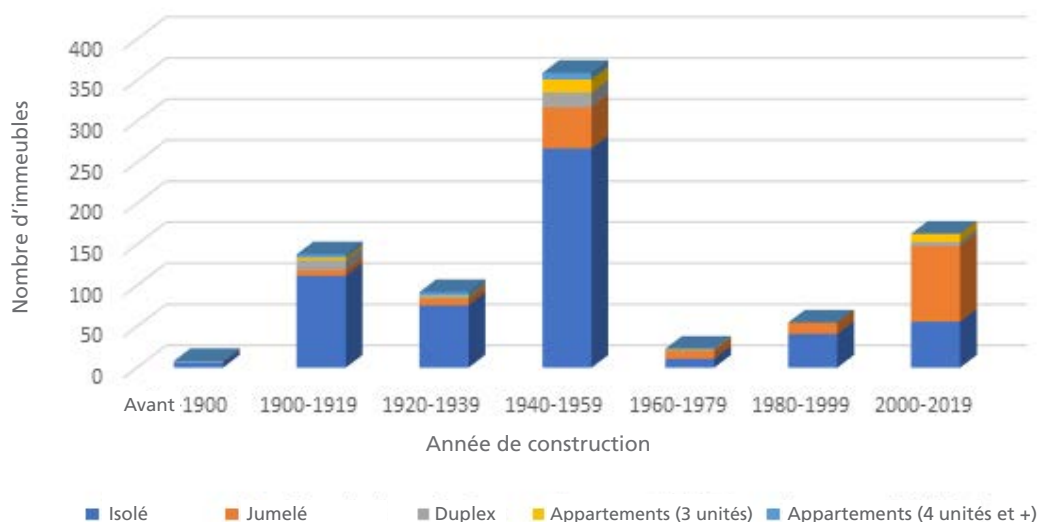
Bien que les taux d'inoccupation varient d'une année à l'autre, le secteur à l'étude affiche depuis près d'une décennie un taux égal ou inférieur à 1 pour cent. La seule exception notable a été observée en 2015, période au cours de laquelle le taux d'inoccupation sur l'ensemble du territoire municipal était également à son maximum. Un taux d'inoccupation constamment bas indique une demande de logements élevée, et révèle la nécessité d'augmenter l'offre. C'est cette demande qui représente un moteur important des aménagements intercalaires réalisés.

Le parc de logements actuel est un autre facteur important. L'offre dans le secteur à l'étude est essentiellement constituée d'habitations isolées, bien qu'on y retrouve, dans l'ensemble, une variété de types de logement.

Variété de types de logement



Âge des immeubles par type de logement



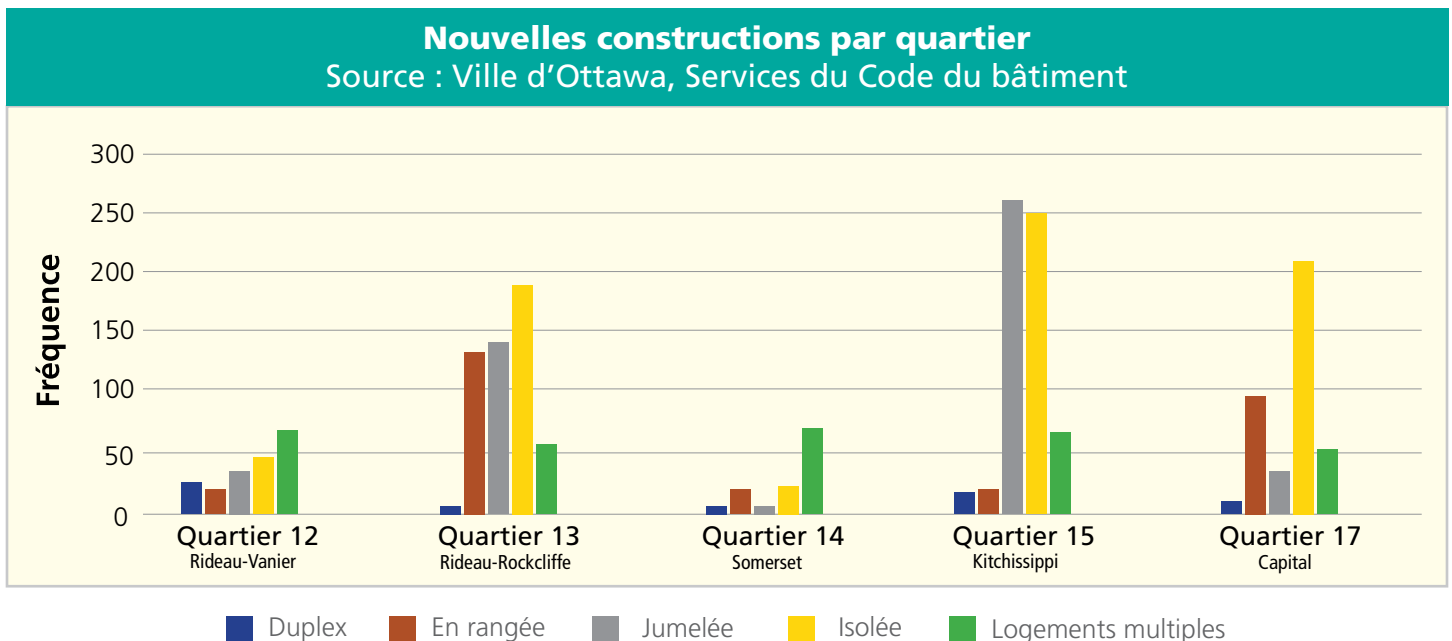
Si l'on considère les limites appropriées en matière de densification à Westboro ou dans n'importe quel quartier, il est nécessaire d'évaluer leurs répercussions sur la disponibilité, la forme et l'abordabilité des nouveaux logements. L'application de normes de zonage restrictives pour répondre à une pression d'aménagement élevée dans un quartier peut entraîner des conséquences inattendues. À titre d'exemple, le fait de n'autoriser que des habitations isolées ou jumelées peut entraîner simplement la construction d'habitations plus grandes, qui ne correspondent pas au caractère du quartier. Bien qu'il soit prudent de réglementer le développement des quartiers et les aménagements intercalaires, la mise en place d'exigences trop restrictives ne permet pas de freiner la demande sous-jacente de logements qui alimente les nouveaux aménagements.

L'application de normes de zonage restrictives pour répondre à une pression d'aménagement élevée dans un quartier peut entraîner des conséquences inattendues.

Tendances en matière d'aménagement à l'intérieur et à l'extérieur du secteur à l'étude

Les formes les plus communes de densification dans le secteur à l'étude impliquent la disjonction des grands terrains en lots plus petits, afin de permettre la création de plusieurs immeubles, qu'il s'agisse d'habitations isolées, d'habitations jumelées ou de triplex.

Sur la base des données disponibles de 2015 à 2018, le quartier Kitchissippi (quartier 15) est celui parmi ceux situés dans la zone sous-jacente de quartier établi, où l'on a délivré le plus grand nombre de permis de construire pour de nouveaux aménagements intercalaires de faible hauteur.



Le graphique ci-dessus illustre le volume de nouvelles constructions résidentielles réalisées dans les quartiers centraux de la ville (ceux qui appartiennent à la zone sous-jacente de quartiers établis). Il convient de noter que les immeubles à « logements multiples » comprennent les triplex, les immeubles d'appartements de faible hauteur, les tours d'habitation et les habitations en rangée superposées.

Le tableau qui suit illustre la superficie totale des constructions intercalaires approuvées dans le quartier Kitchissippi dans son ensemble. La superficie mesurée correspond à la surface de plancher de chaque bâtiment pour lequel un permis de construire a été approuvé. D'une manière générale, la plupart des nouvelles constructions intercalaires couvrent une surface de plancher totale allant de 300 m² à 600 m², y compris tous les triplex construits sauf un.

Surface de plancher, par type d'habitation - Quartier 15	<300	301-400	401-500	501-600	>600	% au-dessus de 500 m ²
Isolée	62	52	24	10	0	6,76 %
Jumelée	11	68	87	54	17	29,96 %
Jumelée longue	2	15	2	0	0	0,00 %
Duplex	8	0	1	0	0	0,00 %
Triplex	7	11	10	14	1	34,88 %

Le tableau ci-dessus décrit la superficie des immeubles intercalaires en surface de plancher totale (m²), dans tout le quartier Kitchissippi.



Dans le secteur à l'étude en particulier, les aménagements intercalaires sont essentiellement des habitations isolées et jumelées, ainsi que quelques triplex. Bien que les triplex ne représentent que 16 pour cent des constructions dans le secteur à l'étude entre 2015 et 2018, la plupart d'entre eux ont été construits en 2017 et en 2018, un détail qui laisse supposer la possibilité d'une tendance de la demande pour cette forme d'habitation dans le quartier.

Si l'on examine les surfaces de plancher autorisées des habitations intercalaires de faible hauteur dont la construction a été approuvée dans le secteur à l'étude, il s'avère que, contrairement à ce que l'on observe à l'échelle du quartier, les triplex représentent la majorité des habitations intercalaires dont la surface de plancher est supérieure à 500 m².

Surface de plancher, par type d'habitation - Quartier 15	<300	301-400	401-500	501-600	>600	% au-dessus de 500 m ²
Isolée	9	14	7	0	0	0,00 %
Jumelée	2	14	16	4	0	11,11 %
Duplex	1	0	0	0	0	0,00 %
Triplex	0	0	3	10	0	76,92 %

Le tableau ci-dessus décrit la superficie des immeubles intercalaires en surface de plancher totale (m²), dans le secteur à l'étude uniquement.

Ces données semblent indiquer que les triplex et les autres constructions à logements multiples pourraient avoir un impact visuel plus important sur le caractère du quartier – en particulier ceux construits dans le but d'être ultérieurement transformés en immeuble d'appartements de faible hauteur, comme ce fut le cas avec certains triplex. Ils ne constituent toutefois qu'une fraction des aménagements intercalaires réalisés dans les quartiers Westboro et Kitchissippi dans leur ensemble.

Quelle est la limite d'une densification acceptable à Westboro?

En mettant en place le règlement de restriction provisoire, l'un des objectifs de cette étude consistait à déterminer le niveau d'aménagement intercalaire approprié pour le quartier.

L'un des points importants de la présente analyse consiste à déterminer le taux auquel les quartiers résidentiels de Westboro sont actuellement réaménagés. Pour chaque terrain pris individuellement, ce « taux de changement » peut être déterminé en fonction du nombre de terrains du quartier réaménagés chaque année. Le tableau qui suit illustre ce calcul et donne lieu à un taux de changement annuel fondé sur les aménagements réalisés au cours des quatre dernières années, de 2015 à 2018.

Nous nous sommes focalisés sur les aménagements intercalaires réalisés au cours de cette période en particulier, car le règlement de zonage a fait l'objet de modifications importantes en 2015, lors du passage des règles de la phase I à II d'aménagement intercalaire qui touchaient les projets intercalaires et de densification à Westboro et dans l'ensemble du secteur urbain intérieur.

Taux de changement par aménagement intercalaire – secteur à l'étude

Année	Permis	Renouvellement	Années
2015	22	1,55%	65
2016	23	1,62%	62
2017	20	1,41%	71
2018	15	1,06%	95
Moyenne	20	1,41%	71

Taux de changement par aménagement intercalaire – quartiers établis

Année	Permis	Renouvellement	Années
2015	181	0,68%	147
2016	144	0,54%	184
2017	173	0,65%	154
2018	130	0,49%	204
Moyenne	157	0,59%	169

Les tableaux ci-dessus indiquent les taux de réaménagement dans le secteur à l'étude de Westboro (1er tableau) et les quartiers établis dans leur ensemble (2e tableau), sur la base du nombre de permis de construire délivrés chaque année pour les nouveaux aménagements intercalaires. La colonne « Années » correspond au nombre d'années nécessaire pour que tout le quartier soit réaménagé, selon un taux de changement constant.

Si chaque terrain du secteur à l'étude était réaménagé au taux actuel de renouvellement, il faudrait compter un peu plus de 70 ans pour que l'ensemble du quartier soit réaménagé, en comparaison d'un taux moyen de 170 années pour l'ensemble des « quartiers établis » de la ville.

Cela étant, et compte tenu des orientations et des statistiques susmentionnées, de nombreux facteurs influent sur la « limite » d'aménagement d'un quartier. Si l'un ou l'autre de ces facteurs est modifié, comme une baisse de la demande de stationnement sur place, il peut avoir une incidence sur le nombre d'unités d'habitation qu'un emplacement ou un quartier peut accueillir.

La liste d'enjeux ci-dessous permet de mettre en évidence quelques-uns de ces facteurs, aux fins de discussion.



ENJEUX

Chacun des enjeux décrits est suivi d'une ou deux questions à débattre, afin de faciliter les échanges sur ces sujets.

Enjeux d'ordre général liés aux aménagements réalisés à Westboro

La plupart des projets d'aménagement menés à Westboro nécessitent des dérogations mineures au Règlement de zonage.

De 2015 à 2018, 70 pour cent des nouvelles constructions d'immeubles de faible hauteur réalisées dans le secteur à l'étude ont fait l'objet de demandes de dérogations mineures. De plus, une demande de dérogation mineure a été approuvée pour chaque triplex construit dans le secteur à l'étude au cours de cette période.



Décompte des types d'habitation					
Type d'habitation	2015	2016	2017	2018	Grand Total
Duplex	1	0	0	0	1
Habitation jumelée	12	10	10	4	36
Habitation isolée	9	9	8	4	30
Triplex	0	4	2	7	13
Grand Total	22	23	20	15	80

Ce tableau illustre le nombre total de logements intercalaires construits dans le secteur à l'étude, par type de logement, pendant la période 2015-2018

Un processus d'attribution de dérogation mineure a pour objet de tenir compte de circonstances individuelles ou propres à des emplacements, qui n'ont souvent pas été prises en compte lors de la création des dispositions de zonage pertinentes, qui empêchent l'aménagement d'une propriété d'une manière conforme au Règlement. Toutefois, le taux élevé de demandes de dérogation mineure, qui ne sont pas limitées à un type d'habitation en particulier, semble révéler un grand nombre de problèmes dans la capacité à se conformer aux exigences de zonage stipulées, et indique des lacunes entre les attentes au sein de la collectivité et la conception des aménagements intercalaires réalisés.

Répercussions des aménagements sur le caractère du quartier concerné

Les répercussions des aménagements intercalaires sur le caractère environnant représentent une préoccupation globale. À ce titre, la présente étude devra tenir compte des éléments de « caractère des quartiers » qui pourraient être évalués dans le contexte de l'aménagement intercalaire urbain, et mener à l'élaboration de règlements de zonage et de politiques connexes susceptibles d'aider à tenir compte de ces éléments.

La réglementation sur le zonage vise essentiellement à contrôler les autorisations d'aménagement sur une propriété en particulier. Le présent document se focalise sur les éléments physiques des emplacements qui risquent de modifier ce caractère. Ces éléments peuvent être, sans nécessairement s'y limiter, les suivants :

Le **caractère du paysage de rue** concerne l'aspect et la forme des bâtiments au niveau de la rue. Ce caractère peut être modifié par les facteurs suivants :

1. Le traitement de la rue ou de l'emprise – notamment, mais sans s'y limiter, la présence d'arbres de rue, de trottoirs, et d'infrastructures piétonnières ainsi que l'aménagement paysager.
2. Le traitement des cours avant – en ce qui concerne l'utilisation individuelle des cours avant des propriétés, notamment leur aménagement paysager, la présence d'accès piétonniers et/ou automobiles à un bâtiment et, le cas échéant, leur largeur.
3. Le traitement des façades principales – notamment la conception des façades ainsi que le positionnement et l'emplacement de l'entrée principale du bâtiment, et la manière dont sont disposés les parcs de stationnement et les garages.

Les études antérieures ont conduit à la mise en place d'exigences de zonage visant à tenir compte de certains de ces éléments, principalement la création des règlements sur la zone sous-jacente de quartier établi, qui ont imposé l'obligation d'une analyse du caractère du paysage de rue, qui doit accompagner tout nouvel aménagement intercalaire.

Le **caractère architectural** concerne la conception des bâtiments et la forme bâtie observées dans le quartier. Il peut notamment s'agir de la matérialité, de la taille du bâtiment ou de son emplacement sur le terrain. Bien qu'il ne soit pas raisonnable de s'attendre à ce que les nouveaux bâtiments soient toujours identiques ou similaires à ceux existants dans un quartier, comme le préconise le Plan officiel, la forme et la conception d'un emplacement devraient correspondre aux éléments communs de la forme bâtie existante et tenir compte de leur compatibilité à cet égard.

De nombreux éléments du caractère architectural, y compris les matériaux et d'autres caractéristiques architecturales similaires, sont plus directement examinés dans le cadre du processus d'approbation de la réglementation du plan d'implantation. Toutefois, la plupart des types d'habitation autorisés de droit dans la zone R3R présentent une densité suffisamment faible pour ne pas être concernés par ce processus et ne font pas, par conséquent, l'objet d'un examen de leur conception.

Ces éléments du caractère architectural n'ont pas trait aux utilisations qui occupent les bâtiments, même si certains éléments sont parfois induits par l'utilisation proposée d'un bâtiment.

Questions à débattre :

Quelles caractéristiques (liées aux points abordés plus haut, mais sans s'y limiter) devrions-nous...

- *Préserver?*
- *Chercher à minimiser ou à supprimer peu à peu?*
- *Mettre en valeur?*
- *Instaurer ou réimplanter?*

Retrouve-t-on dans le quartier des exemples d'aménagement intercalaire qui contribuent à mettre en valeur ou à compléter le caractère du quartier? De quelle manière, selon vous, ces projets y ont-ils contribué?

Retrouve-t-on dans le quartier des exemples d'aménagement intercalaire qui appauvrissent le caractère du quartier? De quelle manière, selon vous, ces projets y ont-ils contribué?

Abordabilité des logements dans le quartier

Le Plan officiel encourage la présence d'une vaste gamme de types de logement convenant à divers ménages, que ces logements soient locatifs ou occupés par leur propriétaire.

Comme il a été mentionné précédemment dans le présent document, le taux d'inoccupation dans cette partie de Westboro est inférieur à un pour cent, ce qui laisse supposer une forte demande de logements à cet endroit. Une telle demande peut aggraver le problème de l'abordabilité dans le secteur.

Questions à débattre :

Westboro est un quartier situé à proximité immédiate d'une variété de services, certaines parties du quartier étant également situées à proximité de lignes de transport en commun rapide. À cet égard comment pouvons-nous garantir une offre de logements qui soient raisonnablement abordables pour une grande partie de la population d'Ottawa?



Triplex à Westboro

Les triplex sont généralement approuvés et construits sur des terrains plus petits que ne l'exige actuellement le zonage R3R, et leur construction est souvent assortie de dispenses de dispositions de zonage (retraits, aires d'agrément, etc.).

Le principal type d'aménagement préoccupant dans le secteur à l'étude est la disjonction de terrains en deux lots en vue de construire un triplex sur chaque terrain ainsi créé. Habituellement, les terrains une fois séparés n'ont plus la taille suffisante pour répondre aux exigences du zonage R3R en matière de largeur et de superficie de lot (12 m et 360 m² respectivement). Il résulte de cette pratique la construction de six unités d'habitation sur une parcelle qui aurait dû n'accueillir, de droit, que deux ou trois unités au maximum.

Néanmoins, le zonage R3R prévoit les mêmes normes d'aménagement pour les triplex que pour les habitations isolées et jumelées. Ces trois utilisations doivent en effet disposer d'une largeur de lot d'au moins 12 m et d'une superficie d'au moins 360 m².

En réponse au règlement de restriction provisoire, certains projets de triplex en cours au moment de l'adoption du règlement ont été modifiés en « habitations jumelées longues ». Puisque le règlement de restriction provisoire visait précisément à interdire l'utilisation de « triplex », aucune autre forme d'aménagement intercalaire n'était concernée par cette interdiction.

Répartition des superficies de terrain dans le quartier Westboro

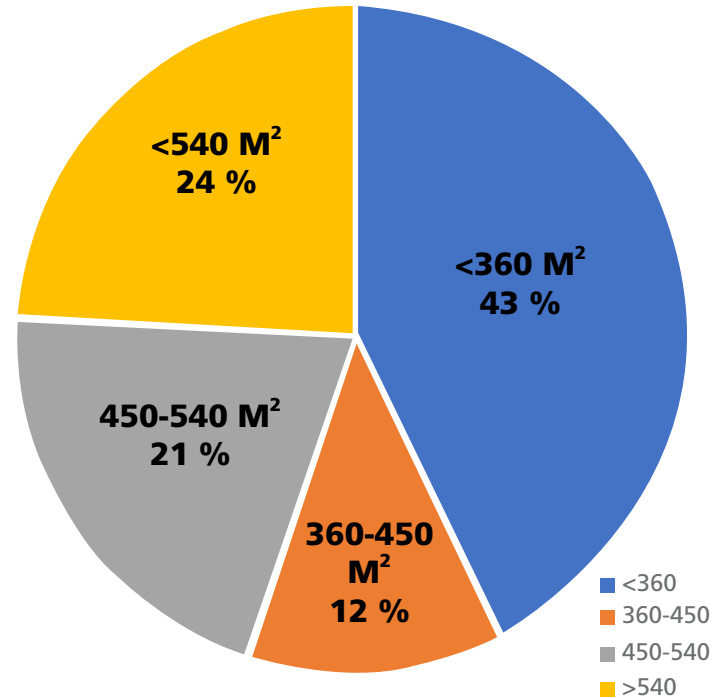


Tableau illustrant la répartition des superficies de terrain (par surface en m²) dans le secteur à l'étude. Plus de 40 pour cent des terrains pris en compte dans ce secteur ont une superficie inférieure à 360 m², soit la superficie de terrain minimale autorisée dans la zone R3R.

Le graphique ci-dessus illustre la répartition des superficies de terrain dans le secteur à l'étude. Il convient de noter que ce graphique concerne uniquement la superficie et non pas le type d'habitation qui occupe chaque terrain en particulier. Cela étant dit, on constate ainsi que la superficie des terrains dans le secteur à l'étude varie grandement. Un nombre important de lots (43 pour cent) couvrent une superficie inférieure aux 360 m² requis pour la plupart des utilisations de la zone R3R. Les terrains plus étendus, en particulier ceux supérieurs à 540 m², représentent environ le quart des terrains du secteur à l'étude. Cette répartition suggère que les exigences de superficie de lot du secteur à l'étude ne reflètent pas nécessairement la disposition actuelle des terrains.

Questions à débattre :

De quelle manière peut-on concevoir les habitations multiples (et notamment les triplex) de manière à mieux refléter et enrichir le caractère du quartier?

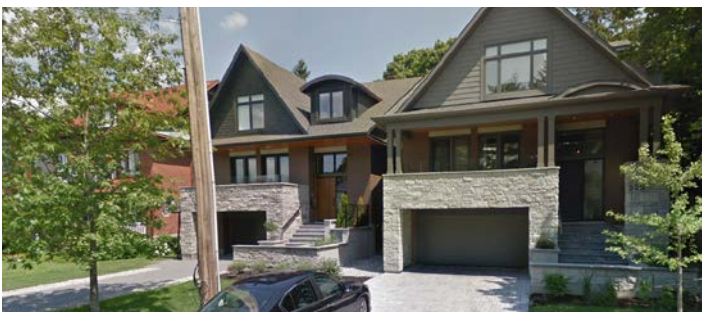
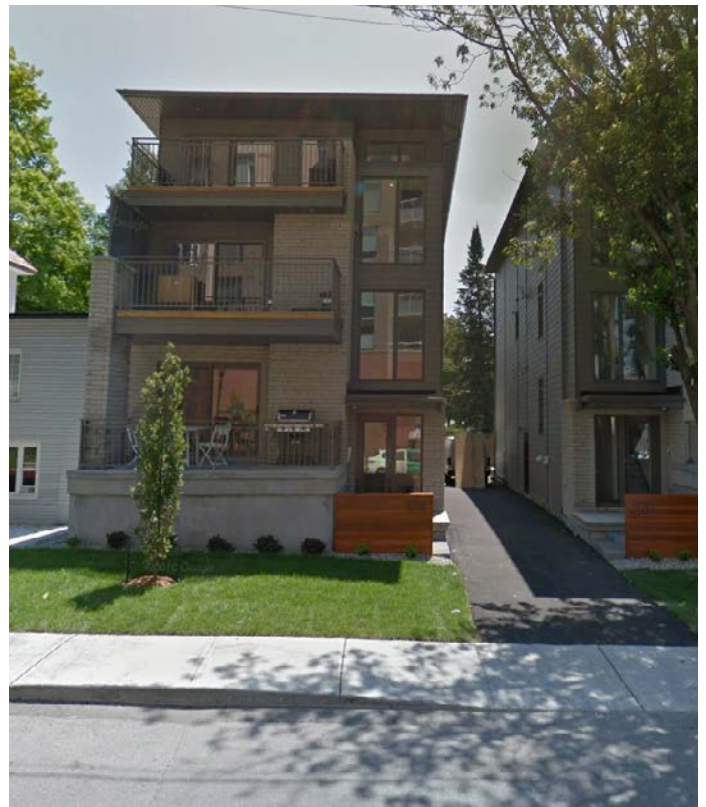
La construction de triplex a souvent pour objectif de créer des logements supplémentaires après coup, que ce soit par modification au Règlement de zonage ou illégalement, sans aucune approbation de demande d'aménagement.

Puisque les immeubles d'appartements de faible hauteur font actuellement l'objet d'une réglementation du plan d'implantation mais pas les triplex, la surveillance de la conception des bâtiments et des emplacements que permet ce processus est en fait souvent impossible puisque les bâtiments sont déjà construits au moment de la demande. Par conséquent, l'efficacité de ce processus est grandement réduite et, souvent, ne donne lieu à aucune amélioration tangible de la fonctionnalité générale de l'emplacement. Il convient de souligner que le problème entourant la construction de triplex dans l'intention de les transformer après coup en immeubles de quatre logements n'est pas propre au secteur à l'étude, et qu'il a été observé dans divers secteurs de la ville de désignation R3 et R4.

Si ces aménagements avaient fait l'objet d'un examen de la réglementation des plans d'implantation avant les travaux de construction, comme il est prévu pour les immeubles d'appartements de faible hauteur, leur conception tout entière aurait pu susciter une plus grande sensibilité au caractère environnant, quel que soit le nombre total d'unités d'habitation. Par conséquent, on peut soutenir que le cœur du problème n'est pas de savoir si les immeubles à plusieurs logements représentent une utilisation du sol appropriée, mais plutôt de déterminer quelles considérations doivent être prises en compte pour assurer leur compatibilité avec le quartier environnant, et d'envisager la conception avant la construction.

Questions à débattre :

Que penseriez-vous d'un projet d'immeuble à logements multiples conçu de manière à être d'apparence et de configuration similaires aux habitations adjacentes?



CONCEPTION DE L'EMPLACEMENT

Utilisation et fonction des cours avant et arrière

L'utilisation et le traitement des cours d'un terrain résidentiel représentent des éléments de « caractère » pertinents. Selon la nature et le type d'immeuble résidentiel, ces cours peuvent avoir diverses fonctions :

- **récréatives**, comme pour l'aménagement de terrasses, de piscines ou d'autres espaces d'agrément;
- **esthétiques ou environnementales**, comme pour la plantation d'arbres et/ou la création d'espaces verts;
- **fonctionnelles**, comme pour l'aménagement d'une aire de stationnement ou de stockage des ordures.

Comme c'est le cas pour bon nombre d'habitations isolées, jumelées et en rangée à Westboro, l'utilisation de la cour arrière est souvent esthétique ou récréative, une grande partie de ces endroits étant réservée aux espaces verts ou à des installations comme des terrasses ou des piscines. On retrouve parfois des aires de stationnement ou des garages isolés dans la cour arrière de ces habitations, mais ces installations n'occupent souvent qu'une fraction du terrain.

La question du stationnement est un sujet particulièrement épineux pour les aménagements intercalaires dans le quartier. Le stationnement sur place n'est pas requis en vertu du Règlement de zonage, mais de nombreux promoteurs d'aménagements continuent fournir des places de stationnement. Lorsque des places de stationnement sont fournies, la réglementation de zonage encourage leur aménagement d'une manière qui limite les répercussions sur le paysage de rue et le domaine piétonnier. Il en résulte souvent la création de places de stationnement dans les cours arrière, très souvent accessibles par des entrées privées partagées.

Dans les récentes demandes adressées au Comité de dérogation au sujet des immeubles à logements multiples à Westboro, des préoccupations ont été exprimées concernant le stationnement en cour arrière, en raison

de ses répercussions sur l'espace disponible pour l'aménagement paysager et la plantation d'arbres, et sur le respect de la vie privée des propriétaires adjacents. C'est la raison pour laquelle il a été reconnu que la création de nombreuses places de stationnement en cour arrière peut entraîner une réduction de l'espace disponible pour l'aménagement paysager et le couvert végétal, au point d'influer sur la disposition des cours arrière.

Dans cette optique, l'utilisation d'une propriété à certaines fins récréatives, comme des piscines ou des terrasses, peut également occuper un certain espace qui pourrait servir à un aménagement paysager ou à la création d'un couvert végétal. De plus, il n'y a actuellement aucune restriction quant à l'ampleur des projets d'aménagement réalisés à l'aide de matériaux inertes, de piscines, de terrasses ou d'aires de stationnement, pourvu que les règlements sur le drainage soient respectés.

Questions à débattre :

Le rôle des espaces verts et des arbres est souvent considéré important dans les cours arrière. Quelles autres fonctions essentielles imaginez-vous pour les cours arrière? Comment ces fonctions pourraient-elles être assumées tout en préservant suffisamment les espaces verts?

Comment les effets négatifs des places de stationnement peuvent-ils être mieux atténués dans les nouveaux aménagements?

Puisque l'utilisation de l'automobile induit une demande de places de stationnement sur les propriétés, comment pourrait-on effectuer à Westboro une transition vers une diminution de l'utilisation de ce mode de transport?



CONCLUSIONS

Le quartier Westboro connaît un taux de changement et de réaménagement plus important que la plupart des quartiers centraux d'Ottawa. Bien que le taux de changement observé dans les quartiers résidentiels soit généralement plus graduel que rapide, le développement observé à Westboro est souvent considéré comme une source de perturbation et de frustration. Le type d'aménagement qu'a connu Westboro a donné lieu à une grande incertitude au sujet des aménagements intercalaires dans le secteur, compte tenu notamment du nombre de ces projets qui outrepassent les autorisations de zonage actuelles et qui ont fait l'objet d'approbations de dérogation mineure.

Les problèmes soulevés dans le présent document ne constituent pas une liste exhaustive. En fin de compte, nous pouvons y voir une occasion de créer une vision cohérente pour la croissance et le développement du quartier. À cet égard, nous aimerions en savoir davantage sur ce que vous pensez des aménagements intercalaires réalisés à Westboro, et sur tout ce que vous aimez de ce quartier.

N'hésitez pas à nous faire part de vos commentaires d'ici le vendredi 18 octobre.

Commentaires

Voici les coordonnées à utiliser pour nous transmettre vos commentaires ou pour faire ajouter votre nom à la liste d'envoi de mises à jour :

Étude de zonage sur les aménagements intercalaires dans Westboro
Att. : Robert Sandercott
Hôtel de ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 14270
Télé. : 613-580-2459
Courriel robert.sandercott@ottawa.ca

