

ÉTUDE DE ZONAGE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO : CHANGEMENTS PROPOSÉS – VERSION PROVISOIRE

Voici les changements que nous proposons d'apporter dans le secteur du Règlement de restriction provisoire de Westboro. Il s'agit de modifications préliminaires, qui pourront évoluer selon les discussions.

Veillez noter que pour les besoins des modifications proposées ci-après, la « zone R4 de faible densité » s'entend de la zone qui est assujettie au nombre maximum de logements (soit normalement quatre logements, dans les zones R4A à R4L). La « zone R4 de forte densité » ne prévoit aucun maximum précis quant au nombre de logements (zones R4M à R4Z).

- 1) Rezoner le **secteur A (avenue Churchill)** dans la pièce 1 pour passer de la zone R3R à la zone R4-c (forte densité).
- 2) Rezoner le **secteur B (avenue Byron et avenue Dovercourt)** dans la pièce 1 pour passer de la zone R3R à la zone R4 (forte densité).
- 3) Rezoner le **secteur C (zone de transition/lots de coin)** dans la pièce 1 pour passer de la zone R3R à la zone R4 H(11) (faible densité), en permettant un maximum de huit logements dans les immeubles d'appartements de faible hauteur.
- 4) Rezoner le **secteur D (rues locales)** dans la pièce 1 afin de prévoir une exception permettant d'aménager des habitations en rangée et d'intégrer dans le règlement les dispositions pertinentes notées ci-après.



Figure 1 : Carte de l'aire de l'étude indiquant la localisation des changements de zonage proposés dans cette modification.

NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS PERMIS (SECTEUR A)

Ces changements sont destinés à s'appliquer à l'avenue Churchill.

Comme l'indique le deuxième document de travail, l'avenue Churchill représente le principal couloir nord-sud de l'aire de l'étude de Westboro. Il s'agit d'une « route collectrice principale » dans le Réseau routier urbain (annexe E) du Plan officiel dans sa version actuelle; ce couloir comprend une voie de transport en commun, ainsi qu'une infrastructure cyclable. C'est pourquoi il s'agit d'un lieu logique pour concentrer la densité dans ce quartier.

On envisage donc d'autoriser l'aménagement de bâtiments de quatre étages le long de l'avenue Churchill. Du point de vue du zonage, il s'agit de surzoner une « zone R4 de forte densité », ce qui permet d'aménager des immeubles d'appartements, des habitations en rangée et des logements superposés en rangée, en plus des bâtiments déjà permis dans la zone R3R.

Tous les nouveaux aménagements réalisés le long de cette rue ne doivent pas avoir une faible densité, afin de respecter l'intention de cette ligne de conduite. Ainsi, les nouvelles habitations isolées

ÉTUDE DE ZONAGE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO : CHANGEMENTS DE ZONAGE PROPOSÉS

ou jumelées (qui n'existent pas avant les changements de zonage) ne seraient pas autorisées. Les habitations isolées ou jumelées qui existent déjà au moment des changements de zonage seraient reconnues dans le nouveau zonage; ainsi, le propriétaire qui souhaite construire des annexes ou effectuer des travaux de rénovation comparables dans son habitation pourra le faire conformément au zonage prévu; toutefois, la construction de bâtiments neufs devra comprendre des formes bâties de plus grande densité.

Enfin, on ajoutera aussi le suffixe « -c » (« quartier résidentiel à vocation commerciale »), ce qui permettra d'aménager des établissements de détail limités dans les immeubles résidentiels. On offrira ainsi, dans une certaine mesure, la possibilité d'aménager des établissements de détail à petite échelle ou comparables le long de cette grande artère, non loin des rues locales dans l'aire de l'étude.

Il convient de signaler que dans les sites des lots de coin le long de l'avenue Churchill, il pourrait être opportun d'autoriser une hauteur supplémentaire dans la catégorie des aménagements de moyenne hauteur, en sus de la hauteur proposée dans cette modification, sous réserve de l'examen des sites du point de vue du contexte et de la conception et de faire appel à des éléments transitionnels adaptés pour la ligne de toiture et l'articulation.

Il est proposé de rezoner les bâtiments suivants, qui appartiennent à la zone R3R :

Équivalent de la « zone R4 de forte densité » (dont les habitations en rangée, les immeubles d'appartements de faible hauteur, les maisons de chambres et les habitations superposées). On permettrait d'aménager des immeubles de quatre étages (dont la hauteur maximum serait de 14,5 m).

Habitations isolées et habitations jumelées distinctes des habitations jumelées longues à **interdire**, sauf celles qui existaient déjà avant la date à laquelle le règlement municipal a été adopté.

Ajouter le suffixe « -c » (« quartier résidentiel à vocation commerciale »), afin de permettre des aménagements non résidentiels limités (comme des établissements de détail, des restaurants et des entreprises de services personnelles) sous réserve de l'article 141.

Superficie minimum des lots

À l'heure actuelle, pour la plupart des aménagements, les lots doivent avoir 12 m de large et une superficie de 360 m² (ce qui donne un lot de 12 m x 30 m).

Dans l'aire de l'étude, les lots ont le plus souvent l'une des trois largeurs suivantes : 10 m, 15 m ou 20 m; par conséquent, de nombreux aménagements faisant intervenir le Comité de dérogation ont pour effet de dissocier les lots de 20 m de large pour en faire des lots de 10 m de large (sans égard aux aménagements proposés sur ces lots).

Les changements proposés visent à tenir compte des habitudes effectives des lots et des aménagements relevées dans l'aire de l'étude. La ligne de conduite adoptée dans le Plan officiel en voie d'élaboration consiste à réglementer les travaux d'aménagement en fonction de la forme, plutôt que selon le nombre de logements dans l'immeuble. L'objectif consiste donc à s'assurer que les

ÉTUDE DE ZONAGE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO : CHANGEMENTS DE ZONAGE PROPOSÉS

dérogations mineures ne sont pas obligatoires dans les cas « typiques » d'aménagement des lots, selon la structure des lots de Westboro.

Lot d'au moins 10 m de large et de 300 m² de superficie pour tous les aménagements, sauf dans les cas indiqués ci-après.

Lot d'au moins 6 m de large et de 180 m² de superficie pour les habitations en rangée.

Lot d'au moins 15 m de large et de 450 m² de superficie pour les immeubles d'appartements et les habitations superposées de plus de huit logements.

NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS PERMIS (SECTEUR B)

Ces changements sont destinés à s'appliquer aux rues qui constituent de « grandes artères » dans le document de travail, à l'exception de l'avenue Churchill. Il s'agit entre autres de l'avenue Byron et de l'avenue Dovercourt à l'ouest de l'avenue Churchill.

Ces rues sont aussi plus importantes que d'autres rues locales du quartier, même si elles ont moins d'importance que l'avenue Churchill. Ces rues portent la désignation de « routes collectrices » dans l'annexe E de la version actuelle du Plan officiel. L'avenue Byron est la rue la plus proche du Transitway et du couloir projeté du TLR au nord, ainsi que du chemin Richmond, qui est une rue principale traditionnelle. L'avenue Dovercourt comprend un circuit de transport en commun, ainsi que le Centre récréatif Dovercourt. C'est pourquoi il s'agit de secteurs qui se prêtent à l'accroissement de la densité par rapport aux rues locales de l'aire de l'étude, même si elle ne s'y prête pas autant que l'avenue Churchill.

On envisage de permettre d'aménager des bâtiments de trois étages le long de ces rues, en offrant l'occasion de construire des logements plus vastes, à la mesure des conditions d'accès au transport et à l'infrastructure de la collectivité. Autrement dit, on surzonerait le secteur pour en faire une « zone R4 de forte densité », comme on le fait pour l'avenue Churchill; toutefois, on permettrait une hauteur maximum de trois étages, et les habitations isolées et les habitations jumelées ne deviendraient pas des aménagements interdits.

On propose de rezoner le secteur R3R comme suit :

L'équivalent d'une « zone R4 de forte densité » (dont les habitations en rangée, les immeubles d'appartements de faible hauteur, les maisons de chambres et les habitations superposées). On permettrait d'aménager des immeubles de trois étages (dont la hauteur maximum serait de 11 m).

Superficie minimum des lots

À l'heure actuelle dans la plupart des cas, les lots doivent avoir 12 m de largeur et une superficie de 360 m² (ce qui donne un lot de 12 m x 30 m).

Les lots de l'aire de l'étude ont très souvent l'une des trois largeurs suivantes : 10 m, 15 m ou 20 m; par conséquent, de nombreux travaux d'aménagement qui font intervenir le Comité de dérogation consistent à dissocier les lots de 20 m de largeur en lots de 10 m de largeur (sans égard aux aménagements proposés sur ces lots).

Les changements proposés visent à tenir compte des habitudes effectives dans l'aménagement des lots que l'on relève dans l'aire de l'étude. La ligne de conduite du Plan officiel en voie d'élaboration

ÉTUDE DE ZONAGE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO : CHANGEMENTS DE ZONAGE PROPOSÉS

consiste à réglementer les travaux d'aménagement d'après leur forme, plutôt que d'après le nombre de logements dans les immeubles. C'est pourquoi l'objectif consiste à s'assurer que les dérogations mineures ne sont pas obligatoires dans les cas « typiques » d'aménagement des lots d'après la structure des lots de Westboro.

Lot d'au moins 10 m de large et d'une superficie de 300 m² pour tous les travaux d'aménagement, sauf ceux qui sont notés ci-après.

Lot d'au moins 6 m de large et d'une superficie de 180 m² pour les habitations isolées et les habitations en rangée.

Lot d'au moins 15 m de large et d'une superficie de 450 m² pour les immeubles d'appartements et les habitations superposées de plus de huit logements.

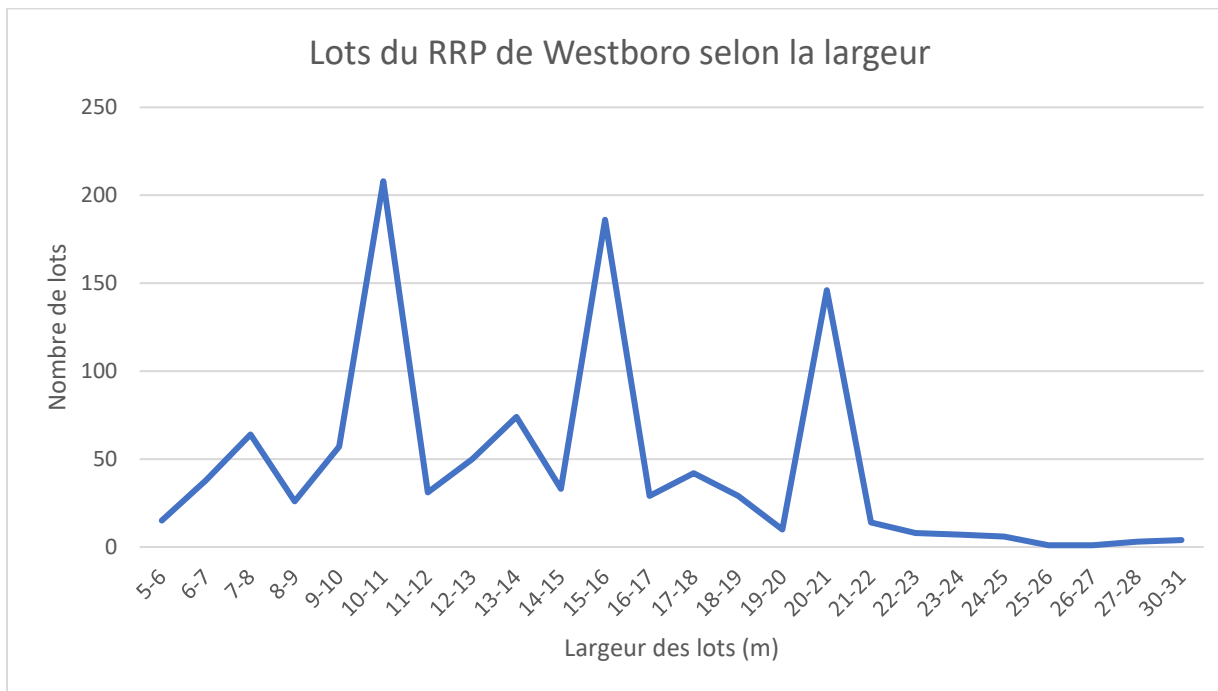


Figure 2 : Graphique représentant la largeur des lots dans l'aire de l'étude de Westboro. Il faut noter que même si le Règlement de zonage prévoit des lots de 12 m de large, les lots de 10 m de large sont les plus répandus; viennent ensuite les lots de 15 m et de 20 m de large.

NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS PERMIS (SECTEUR C)

Ces changements sont destinés à s'appliquer aux lots de coin dans les rues locales, ainsi qu'aux lots voisins de ceux qui donnent sur de grandes artères (les « zones de transition ») dans l'aire de l'étude. Il s'agit des secteurs qui sont soit dans le voisinage direct de grandes artères, soit dans le cas des lots de coin, des secteurs qui encadrent des quadrilatères locaux et qui ont moins de propriétés directement voisines. Ces changements offrent l'occasion de donner de la densité aux rues locales.

Ils visent à permettre de réaliser un plus large éventail d'aménagements que ce que permet le Règlement de zonage à l'heure actuelle, notamment des habitations en rangée et des immeubles pouvant regrouper à concurrence de huit logements.

On propose de permettre les aménagements supplémentaires suivants :

ÉTUDE DE ZONAGE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO : CHANGEMENTS DE ZONAGE PROPOSÉS

- habitations en rangée;
- immeubles d'appartements de faible hauteur et d'au plus huit logements;
- maisons de chambres.

Superficie minimum des lots

À l'heure actuelle, pour la plupart des aménagements, les lots doivent avoir 12 m de large et s'étendre sur une superficie de 360 m² (ce qui donne un lot de 12 m x 30 m).

Dans l'aire de l'étude, les lots ont le plus souvent l'une des trois largeurs suivantes : 10 m, 15 m ou 20 m; par conséquent, de nombreux aménagements faisant intervenir le Comité de dérogation ont pour effet de dissocier les lots de 20 m de large pour en faire des lots de 10 m de large (sans égard aux aménagements proposés sur ces lots).

Les changements proposés visent à tenir compte des habitudes effectives des lots et des aménagements relevées dans l'aire de l'étude. La ligne de conduite adoptée dans le Plan officiel en voie d'élaboration consiste à réglementer les travaux d'aménagement en fonction de la forme, plutôt que selon le nombre de logements dans l'immeuble. L'objectif consiste donc à s'assurer que les dérogations mineures ne sont pas obligatoires dans les cas « typiques » d'aménagement des lots, selon la structure des lots de Westboro.

Lot d'au moins 10 m de large et de 300 m² de superficie pour tous les aménagements, sauf dans les cas indiqués ci-après.

Lot d'au moins 6 m de large et de 180 m² de superficie pour les habitations jumelées et les habitations en rangée.

Lot d'au moins 12 m de large et de 360 m² de superficie pour les immeubles d'appartements de faible hauteur.

NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS PERMIS (SECTEUR D)

Ces changements sont destinés à s'appliquer à toutes les autres rues de l'aire de l'étude.

Ils visent à permettre d'aménager un plus large éventail de bâtiments que ce qui est permis à l'heure actuelle, notamment des habitations en rangée; toutefois, ces changements permettront généralement, par ailleurs, de réaliser le même ensemble d'aménagements que celui qui est permis dans la zone R3R, en apportant certaines modifications aux dispositions relatives à la superficie minimum des lots, comme nous l'indiquons ci-après.

Les habitations en rangée sont normalement permises dans la plupart des zones R3 et sont comparables, dans leur forme et leur configuration, à des habitations jumelées, ce qui est déjà permis (sauf le nombre de logements compris dans les immeubles). Il est opportun d'ajouter les habitations en rangée dans les aménagements permis, puisqu'elles peuvent être construites dans une forme qui s'apparente à celle des bâtiments existants dans l'aire de l'étude.

On propose de permettre les aménagements supplémentaires suivants :

- habitations en rangée.

Superficie minimum des lots

ÉTUDE DE ZONAGE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO : CHANGEMENTS DE ZONAGE PROPOSÉS

À l'heure actuelle, dans la plupart des aménagements, les lots doivent avoir 12 m de large et s'étendre sur une superficie de 360 m² (ce qui donne un lot de 12 m x 30 m).

Dans l'aire de l'étude, les lots ont le plus souvent l'une des trois largeurs suivantes : 10 m, 15 m ou 20 m; par conséquent, de nombreux aménagements faisant intervenir le Comité de dérogation ont pour effet de dissocier les lots de 20 m de large pour en faire des lots de 10 m de large (sans égard aux aménagements proposés sur ces lots).

Les changements proposés visent à tenir compte des habitudes effectives des lots et des aménagements relevées dans l'aire de l'étude.

Lot d'au moins 10 m de large et d'une superficie de 300 m² pour tous les travaux d'aménagement, sauf ceux qui sont notés ci-après.

Lot d'au moins 6 m de large et d'une superficie de 180 m² pour les habitations jumelées et les habitations en rangée.

LE TRAITEMENT DES FAÇADES

En règle générale, les façades avant doivent correspondre à l'espace habitable et à la fenestration qui contribuent directement au domaine public. C'est pourquoi la façade d'un bâtiment neuf doit donner aux propriétés voisines une image de « bon voisinage ». On propose donc de décliner les exigences pour l'articulation des bâtiments comme pour les fenêtres avant afin de s'assurer que la conception des bâtiments tient compte de cet objectif.

La façade avant doit aussi permettre, généralement, d'aménager l'entrée principale du bâtiment. À l'heure actuelle, il s'agit normalement d'une exigence dans le cadre du processus de l'Analyse du caractère du paysage de rue, obligatoire dans le cadre des nouveaux projets d'aménagements intercalaires; selon ce processus, les nouveaux aménagements intercalaires doivent respecter les « caractéristiques prépondérantes » du paysage urbain. L'entrée donnant sur la rue est généralement l'une de ces caractéristiques dominantes; c'est pourquoi il est presque toujours obligatoire d'aménager une entrée donnant sur la rue.

20 % : besoins en articulation de la façade avant à une profondeur de 0,6 m

La façade avant doit comprendre au moins 25 % de surface fenestrée.

SUPERFICIE ET HAUTEUR PERMISES POUR LES IMMEUBLES

Ces normes sont destinées à s'appliquer à la superficie et à la volumétrie des aménagements intercalaires.

La question de la volumétrie des aménagements intercalaires et de ses liens avec le contexte est abondamment traitée dans le Règlement sur les aménagements intercalaires I et dans le Règlement sur les aménagements intercalaires II, qui établissent des restrictions pour les marges de retrait, de même que pour la hauteur permise des bâtiments dans certaines zones résidentielles.

En se rappelant ce principe, on sait qu'il y aura toujours des cas dans lesquels la construction de bâtiments neufs se déroulera hors contexte par rapport aux propriétés environnantes pour ce qui est de la superficie ou de la hauteur. Les règles reproduites dans cette section visent à tenir compte de certaines circonstances dans les cas pertinents.

ÉTUDE DE ZONAGE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO : CHANGEMENTS DE ZONAGE PROPOSÉS

RETRAIT DE LA COUR AVANT (SECTEURS A, B et C)

La cour avant doit permettre d'aménager un « mur urbain » uniforme le long des rues résidentielles et donner l'occasion de végétaliser le paysagement de la zone et de planter des arbres non loin des rues. Dans un contexte urbain fortement achalandé de piétons, les marges de retrait visent à prévoir une utilisation plus intense; c'est pourquoi les marges de retrait rapprochées permettent de se servir des terrasses et des porches en aménageant des zones adaptées au paysagement intensif et à l'arborisation.

Il faut noter que lorsque les marges de retrait existantes des bâtiments voisins sont inférieures aux marges obligatoires dans le zonage, le Règlement de zonage prévoit actuellement une marge de retrait de la cour avant égale à la moyenne des marges de retrait existantes de ces bâtiments. On ne propose pas de changer ces marges dans le cadre de cette étude.

On propose que la marge de retrait minimum de la cour avant soit de 4,5 m dans les secteurs A, B et C.

MARGE DE RETRAIT DE LA COUR LATÉRALE INTÉRIEURE

À la différence des cours avant et arrière, les cours latérales intérieures visent surtout à être fonctionnelles, plutôt qu'à servir de zones paysagées. Les cours latérales servent de moyen d'accès à la cour arrière depuis la cour avant. Elles permettent de gérer la lumière et la circulation de l'air entre les bâtiments, de constituer une voie pour la gestion de l'équipement et des ordures, en plus de permettre d'aménager les infrastructures nécessaires, dont les appareils de CVC, les services publics et la viabilisation de la propriété. On propose d'accroître légèrement la marge de retrait obligatoire minimum afin de prévoir une superficie supplémentaire et de permettre d'aménager ces infrastructures, surtout dans le cas des immeubles à logements multiples. En augmentant cette marge de retrait pour tous les types de bâtiment, on s'assure que toutes les normes sur les marges de retrait sont harmonisées, afin de veiller à l'uniformité et de s'assurer que « tous sont sur un pied d'égalité » pour ce qui est de la forme bâtie permise.

On propose que la marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure soit de 1,5 m pour tous les types de bâtiment.

PROFONDEUR MAXIMUM DES IMMEUBLES (SECTEURS C ET D)

Ces changements sont destinés à régler la profondeur maximum des immeubles et leur superficie sur les lots profonds dans l'aire de l'étude.

Les lots de l'aire de l'étude ont différentes profondeurs. Dans certains quadrilatères, la profondeur est légèrement supérieure à 30 mètres, ce qui représente une profondeur type pour les lots sur une grande partie du territoire du secteur urbain d'Ottawa. Toutefois, dans certains quadrilatères, les lots sont plus profonds : la profondeur est de l'ordre de 35 à 40 mètres.

Une distance de 24 m à partir de la ligne de lot de façade équivaut à la marge de retrait obligatoire à l'heure actuelle en vertu du Règlement sur les aménagements intercalaires II pour un lot de 35 m de profondeur. C'est pourquoi cette règle n'aura aucune incidence sur les lots de 35 m de profondeur ou moins.

ÉTUDE DE ZONAGE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO : CHANGEMENTS DE ZONAGE PROPOSÉS

Dans le cas des lots de coin, on a l'intention de continuer d'appliquer les règles qui se rapportent aux lots de coin en vertu des règlements sur les aménagements intercalaires, qui prescrivent une « cour intérieure » jouxtant la ligne du côté intérieur et la ligne du lot arrière, en permettant au bâtiment d'envelopper le coin.

Comme nous l'avons indiqué ci-dessus, ces changements visent à limiter la superficie des aménagements intercalaires sur les lots plus profonds et n'auront aucune incidence sur les marges de retrait permises dans les lots « types » de 30,5 m de profond.

Dans les lots intérieurs, nulle partie du bâtiment principal ne peut se trouver à plus de 24 m de la ligne de lot de façade.

Sur un lot de coin, le *Règlement sur les aménagements intercalaires II* s'applique en ce qui a trait aux cours latérale et arrière intérieures, sauf que la cour intérieure prévue dans cette section doit commencer à une profondeur de x m par rapport à la ligne de lot de façade.

Malgré ce qui précède, les saillies permises en vertu de l'article 65 peuvent déborder sur la cour arrière au-delà de ce point, conformément aux restrictions définies dans cette section.



--- Distance maximum du bâtiment par rapport à la ligne de lot de façade

Figure 3 : Exemple des modalités d'application de la profondeur maximum des bâtiments selon la distance par rapport à la ligne de lot de façade

HAUTEUR MAXIMUM DES BÂTIMENTS

ÉTUDE DE ZONAGE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO : CHANGEMENTS DE ZONAGE PROPOSÉS

Ces hauteurs visent à cadrer avec celles qui sont indiquées dans le document de travail. En particulier, on prévoit quatre étages pour l'avenue Churchill, trois étages pour les autres grandes artères et les lots de coin, et deux étages pour les rues locales. Ces hauteurs tiennent compte des mesures d'incitation potentielles pour favoriser les bâtiments de plus grande hauteur dans les rues locales dans les cas où l'on a prévu un toit pentu.

Secteur A : 4 étages (14,5 m)

Secteurs B et C : 3 étages (11 m)

Secteur D : 2 étages (8,5 m); on prévoit toutefois une augmentation de la hauteur pour la porter à 10 m dans les cas où le toit a une pente d'au moins 1/2.



Il faut noter que conformément à la définition que donne le Règlement de zonage pour la hauteur des bâtiments, la hauteur des toits en pente est mesurée par rapport au point milieu compris entre le pic du toit et les avant-toits. Ainsi, un bâtiment de 10 m de hauteur peut avoir deux étages et un vaste toit en pente, par rapport aux toits que l'on relève couramment dans les modèles d'habitation plus anciens.

EXIGENCES RELATIVES AU PAYSAGEMENT

L'un des motifs d'inquiétude les plus répandus dont les commentateurs ont fait état en ce qui a trait aux aménagements intercalaires est l'incidence potentielle sur les espaces verts et sur le paysage, de même que sur la place prévue pour les nouveaux arbres et les arbres existants.

ÉTUDE DE ZONAGE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO : CHANGEMENTS DE ZONAGE PROPOSÉS

Il y a une contradiction entre la nécessité d'aménager une superficie paysagée et un espace d'agrément pour permettre de planter des arbres et l'obligation de prévoir des espaces fonctionnels sur un site, par exemple pour le stationnement et la gestion des ordures.

PAYSAGEMENT MINIMUM (SECTEURS A ET B)

Bien qu'on envisage une plus grande densité dans les grandes artères, il est nécessaire de veiller à ce que les travaux d'aménagement réduisent les répercussions sur les lots dans les rues voisines. En prévoyant des zones paysagées dans les cours arrière pour toutes les parties des lots qui ne sont pas nécessaires pour l'aménagement d'autres fonctions, on pourra aménager des cours arrière jouxtant ces lots dans les grandes artères en regroupant l'espace prévu pour les arbres et en aménageant une zone tampon par rapport aux bâtiments de plus grande densité.

Il faut prévoir, non loin de la ligne de lot arrière, une zone tampon minimum de 3 m et dont le paysagement est végétalisé.

Il faut végétaliser le paysagement de toutes les parties de la cour arrière qui ne sont pas occupées par des bâtiments et des structures accessoires, par les saillies permises, par le stationnement des vélos et les allées cyclables, par les sentiers en revêtement inerte servant à la gestion des ordures et des matières recyclables, par les allées piétonnières, ainsi que par les entrées, les allées de stationnement et les places de stationnement permises.

ZONE TAMPON MINIMUM DANS LE PAYSAGEMENT (SECTEURS C ET D)

Cette exigence vise à s'assurer que l'on met l'accent, dans les cours arrière, sur la place à prévoir pour les espaces verts. Bien que le Règlement de zonage ne puisse pas stipuler directement l'obligation de planter de nouveaux arbres ni de préserver les arbres existants, il faut noter que cet espace supplémentaire peut servir à prévoir un volume de sols qui permet de gérer les eaux de pluie, de préserver le couvert forestier existant et de planter des arbres.

L'obligation de végétaliser le paysagement dans les zones non occupées par d'autres fonctions vise à optimiser, dans l'ensemble, la superficie des espaces verts sur les lieux, tout en continuant d'apporter une certaine souplesse dans la cour arrière pour s'assurer que l'on prévoit suffisamment d'espace pour aménager les fonctions auxiliaires des immeubles résidentiels. Ces fonctions auxiliaires peuvent être constituées de bâtiments accessoires pour la gestion des ordures, d'allées et de sentiers, d'ouvrages en saillie comme les terrasses et les balcons et de places pour le stationnement des vélos.

Il faut prévoir, non loin de la ligne de lot arrière, une zone tampon minimum de 4,5 m et dont le paysagement est végétalisé.

Dans le cas des lots de coin auxquels s'appliquent les règles des lots de coin du *Règlement sur les aménagements intercalaires II*, la zone tampon ne peut s'étendre, dans la cour arrière, que sur une distance de 30 % de la largeur du lot, calculée à partir de la ligne de lot latérale intérieure.

Les bâtiments accessoires dont la superficie est égale ou inférieure à 10 m² peuvent être aménagés dans la zone tampon.

Il faut végétaliser le paysagement de toutes les parties de la cour arrière qui ne sont pas occupées par des bâtiments et des structures accessoires, par les saillies permises, par le stationnement des

ÉTUDE DE ZONAGE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO : CHANGEMENTS DE ZONAGE PROPOSÉS

vélos et les allées cyclables, par les sentiers en revêtement inerte servant à la gestion des ordures et des matières recyclables, par les allées piétonnières, ainsi que par les entrées, les allées de stationnement et les places de stationnement permises.

PAVÉS PERMÉABLES (TOUS LES SECTEURS)

Ces changements prévoient l'obligation d'aménager plus d'une place de stationnement dans les zones de stationnement, et de perméabiliser les allées qui conduisent à ces zones de stationnement.

Dans les cas où plusieurs places de stationnement sont aménagées dans la cour arrière et ne sont pas comprises dans la superficie d'un bâtiment, de même que toutes les entrées ou allées donnant accès à ces zones de stationnement, il faut prévoir une surface perméable ou poreuse, en plus de répondre aux exigences de la section 100(6).

RESTRICTIONS DU STATIONNEMENT

On a exprimé un grand motif d'inquiétude à propos du stationnement dans les aménagements intercalaires du quartier.

S'il n'est pas obligatoire, pour les immeubles de 12 logements ou moins, de prévoir des places de stationnement sur les lieux, on souhaite toujours prévoir des places de stationnement dans de nombreux aménagements intercalaires du quartier. Pendant tout le déroulement de l'étude, certains commentateurs ont exprimé des motifs d'inquiétude quant à savoir s'il y a suffisamment de places de stationnement pour les nouveaux logements aménagés dans le secteur.

Dans le même temps, il faut reconnaître que la superficie est limitée, sur certains lots, pour aménager les fonctions auxiliaires dans le cadre d'un projet d'aménagement, en ce qui concerne le stationnement. Dans les cas où les places de stationnement sont aménagées en surface, ce qui est souvent le cas dans les immeubles de plusieurs logements dans Westboro, ces places réduisent la superficie que l'on peut aménager pour d'autres fonctions, en particulier les aménagements paysagers qui permettent de préserver le couvert forestier, ce qui est une caractéristique importante du quartier.

Il faut en particulier noter que dans la plupart des cas, il existe une solution de rechange pour les travaux d'aménagement dans lesquels on souhaite prévoir des places de stationnement sur les lieux. En règle générale, quand les règles ci-après interdisent l'aménagement de places de stationnement en surface, les places de stationnement aménagées dans l'enveloppe du bâtiment constituent une solution de rechange permmissible. Ainsi, on peut consacrer la cour avant et la cour arrière des propriétés à d'autres vocations, dont les espaces verts et les espaces d'agrément.

L'obligation d'aménager une zone tampon paysagée sur les lots donnant sur des rues locales permet de s'assurer que dans les cas où le stationnement est permis, on n'accapare pas une part importante du lot et on continue de permettre d'aménager suffisamment d'espaces verts.

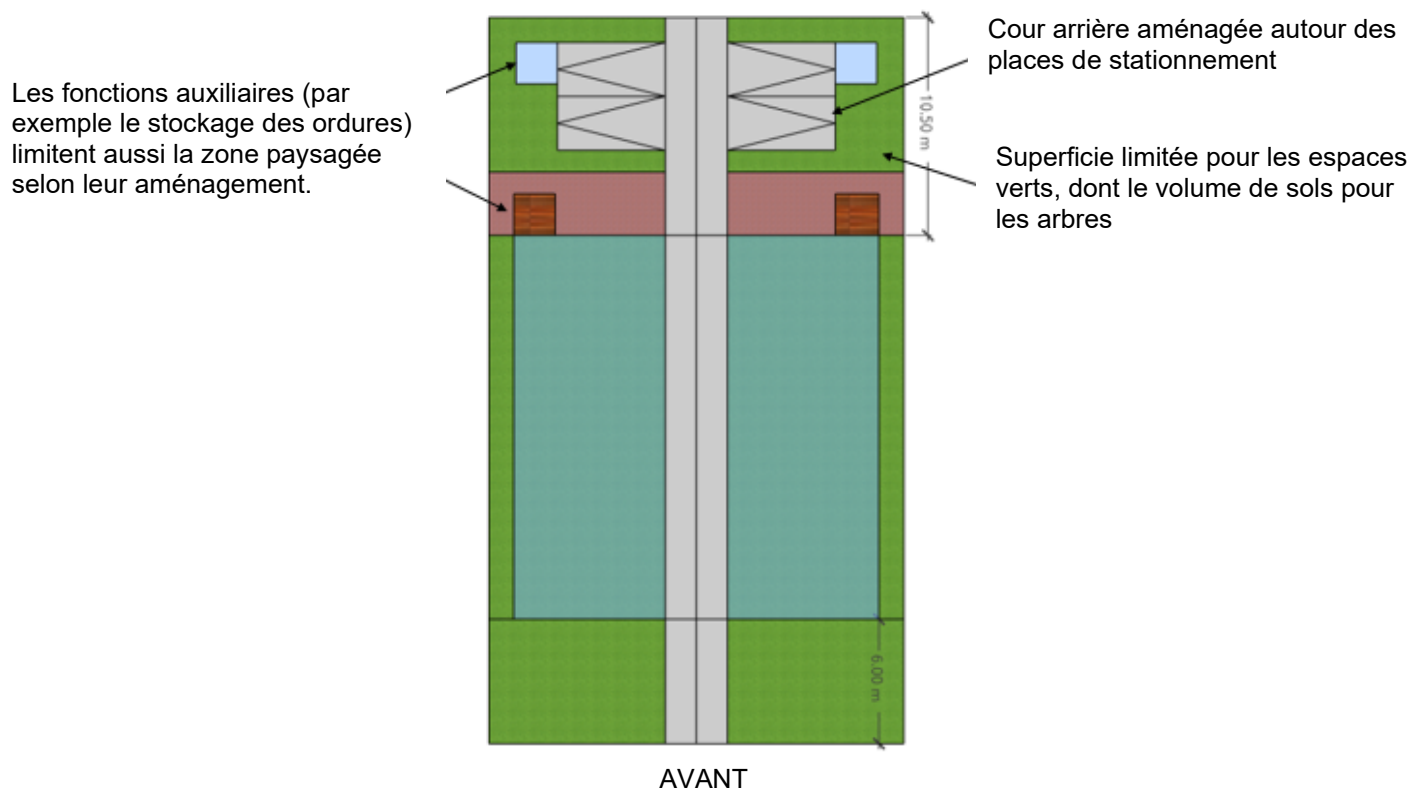
Ceci dit, lorsqu'on propose, sur un lot de moindre superficie, un immeuble d'appartements de faible hauteur (de quatre logements ou plus), il est interdit d'aménager sur ce lot des places de stationnement. Ce principe cadre avec celui qui est proposé dans l'Examen de la zone R4.

ÉTUDE DE ZONAGE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO : CHANGEMENTS DE ZONAGE PROPOSÉS

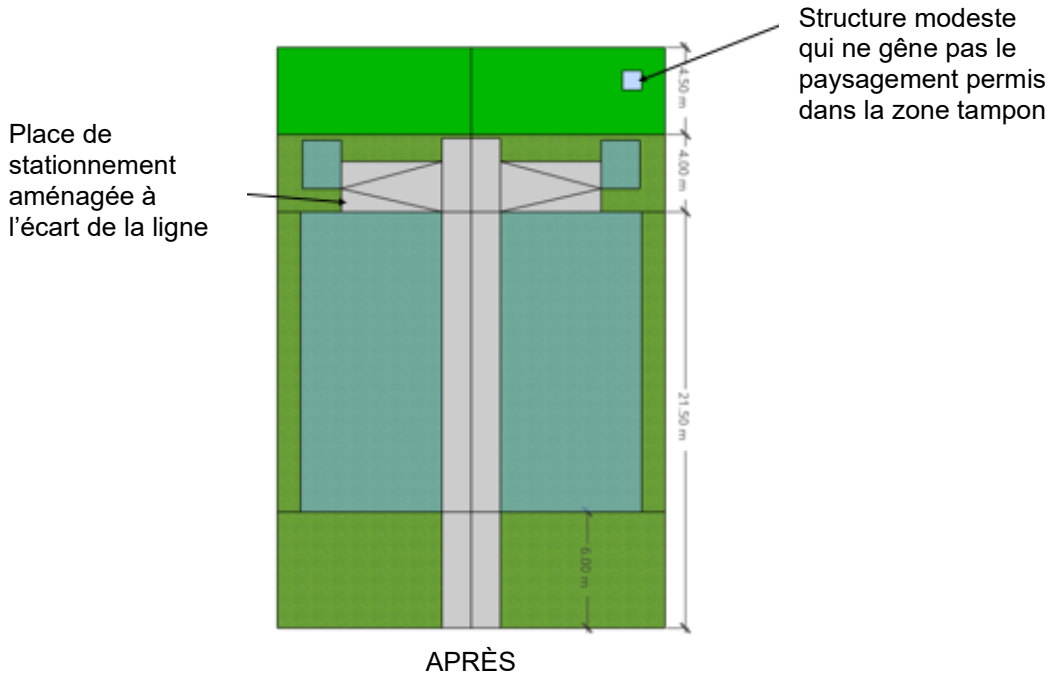
L'obligation de prévoir des accessoires massifs permanents dans la cour avant et dans la cour latérale de coin vise à s'assurer que les zones destinées à être paysagées dans la cour avant ne sont pas asphaltées pour aménager des places de stationnement.

Dans les cas où un lot intérieur fait moins de 15 mètres de large, il est interdit d'aménager des places de stationnement sur les lieux pour les immeubles d'appartements de faible hauteur.

La cour avant et la cour latérale de coin doivent être dotées d'accessoires massifs permanents en nombre suffisant pour éviter que le stationnement des véhicules automobiles contrevienne à ce règlement; ces accessoires peuvent comprendre des arbres, des jardinières surélevées, des bornes, des supports pour vélos, des bancs publics, des rampes d'accès ou des dispositifs de levage pour les fauteuils roulants, des clôtures décoratives ou un ensemble de ces accessoires.



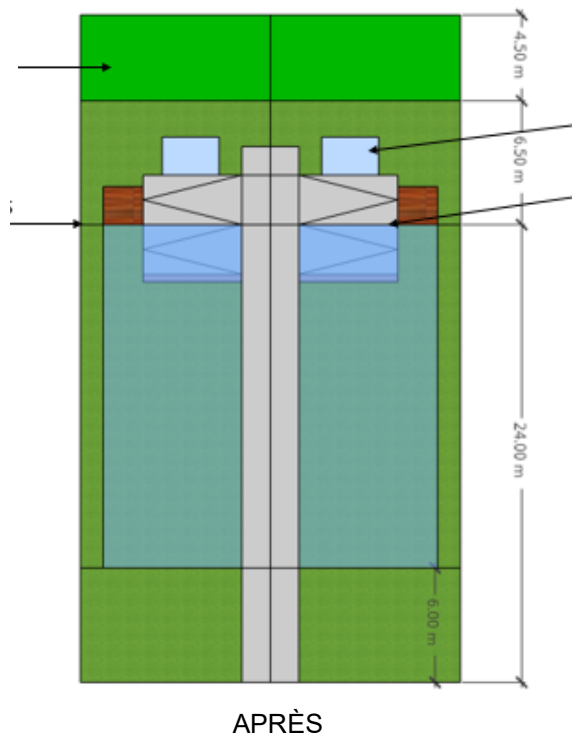
**ÉTUDE DE ZONAGE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO :
CHANGEMENTS DE ZONAGE PROPOSÉS**



Lot de 30 m de profondeur

Zone tampon paysagée de 4,5 m obligatoire dans le sens de la cour arrière, pour réduire les répercussions sur

La profondeur maximum du bâtiment réduit les répercussions de l'enveloppe du bâtiment permise sur les lots profonds



Lot de 35 m de profondeur

RÈGLEMENTS CONNEXES

Pendant toute la durée de l'étude, les commentateurs ont exprimé un certain nombre de motifs d'inquiétude se rapportant à d'autres initiatives et à d'autres modifications du Règlement de zonage menées par le personnel de la Ville. Ces motifs d'inquiétude visent plus généralement le secteur urbain de la Ville; toutefois, ils se rapportent aux motifs d'inquiétude sur les aménagements intercalaires de Westboro. C'est pourquoi nous les relevons ci-après, pour vous permettre d'en prendre connaissance.

Enjeux	Études ou règlements connexes
Revêtement de surface minéralisé excessif et espaces verts insuffisants dans les cours avant	Selon les modifications des règlements sur les aménagements intercalaires, on propose d'aménager, dans les cours avant, une superficie paysagée minimum globale, qui doit l'être avant d'aménager d'autres fonctions comme les entrées de cour et les ouvrages en saillie permis. Cette superficie globale doit jouxter la ligne de lot avant, pour permettre d'aménager des espaces verts dans l'emprise de la Ville et pour prévoir de la place pour aménager la cour avant ou planter des arbres de rue.
Entrées dans les cours avant	<p>Les règlements sur les aménagements intercalaires fixent des limites maximums pour la largeur des entrées dans les cours avant. Il y a aussi des restrictions à respecter dans les configurations permises des places de stationnement en raison de l'obligation de mener une analyse du caractère des quartiers relativement aux nouveaux travaux d'aménagement.</p> <p>Les modifications à apporter à ces règlements prévoient aussi l'obligation de ne permettre d'aménager une entrée de largeur simple (ou double) dans les cas où l'on confirme que ce type d'entrée est une caractéristique dominante dans l'analyse du caractère des quartiers.</p>
Configurations permises des places de stationnement	<p>Cette étude vise à permettre de se pencher sur les aménagements permis des places de stationnement dans les cours latérales et arrière.</p> <p>Les modifications que l'on propose d'apporter aux règlements sur les aménagements intercalaires, dans le cadre des changements dans l'analyse du caractère des quartiers et en adoptant le principe de la superficie paysagée minimum, auront également des répercussions sur les règlements pour les places de stationnement permises, ce qui permettra de s'assurer que ces fonctions ne sont pas aménagées hors contexte dans le quartier.</p>

ÉTUDE DE ZONAGE SUR LES AMÉNAGEMENTS INTERCALAIRES DANS WESTBORO : CHANGEMENTS DE ZONAGE PROPOSÉS

<p>Couvert forestier; enlèvement et remplacement des arbres</p>	<p>La version réactualisée du <i>Règlement de la Ville d'Ottawa sur la protection des arbres</i>, qui a été adoptée cette année par le Conseil municipal, prévoit d'importantes révisions aux modalités selon lesquelles la Ville réglera et préservera le couvert forestier urbain, en particulier dans le contexte des aménagements intercalaires et des travaux de réaménagement.</p>
<p>Conception extérieure des bâtiments intercalaires (façades, ouvrages en saillie et matériaux de construction)</p>	<p>Bien que certains aspects de la conception extérieure, dont la matérialité des bâtiments, sortent du cadre du zonage, la Ville est en train de mettre au point les Lignes directrices en matière d'aménagements résidentiels intercalaires de faible hauteur afin de se pencher sur le problème de la compatibilité de la conception.</p>
<p>Gestion des ordures dans les immeubles de plusieurs logements</p>	<p>Même s'il portait essentiellement sur les dispositions se rapportant à la zone R4, l'examen de la zone R4 (phases 1 et 2) a eu pour effet d'adopter des dispositions se rapportant aux exigences relatives à la gestion des ordures dans les immeubles de plusieurs logements s'étendant sur une certaine superficie. En particulier, les zones consacrées à la gestion des ordures doivent être comprises dans la superficie du bâtiment (qu'il s'agisse du bâtiment principal ou du bâtiment accessoire), et il faut prévoir un chemin évident pour amener à la rue les bacs d'ordures et de matières recyclables.</p>