

RÉVISION DE LA ZONE RÉSIDENTIELLE DE DENSITÉ 4 (R4)

Ce qui a été dit

EN DATE DU 25 SEPTEMBRE 2017



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

ottawa.ca/zonager4
Novembre 2017

Ce qui a été dit - En date du 25 septembre 2017

Nombre de climatiseurs et emplacement

L'emplacement des climatiseurs est un problème de taille, qui réclame l'aide de la Division des permis de construire. L'évaluation de la pression acoustique est un outil auquel la Section du zonage pourrait faire appel. Des niveaux sonores sont prévus dans les caractéristiques de chaque condensateur dans un système de climatisation à condenseur séparé. On peut évaluer ces niveaux en contexte pour savoir s'ils sont acceptables, ou encore prévoir une limite quant au nombre d'appareils ou à leur proximité par rapport aux lignes de propriété. (Résident)

L'installation des appareils de climatisation sur les murs extérieurs n'est pas seulement une source d'inconvénients. Dans notre quartier, dans les immeubles à logements multiples construits récemment, tous les appareils de climatisation sont installés à l'extérieur, à raison d'un par appartement, sur un mur de l'immeuble. Dans le zonage des immeubles à logements multiples, il faudrait exiger que les appareils de climatisation soient installés sur le toit. (Résident)

Les appareils de climatisation installés dans les fenêtres ne devraient pas être autorisés s'ils se trouvent juste en face d'une propriété située dans les zones R1 et R2. (Association communautaire)

Il faut adopter des règles quant au nombre et à l'emplacement des appareils de climatisation par rapport aux propriétés voisines. Il est inadmissible que quatre appareils de climatisation soient installés sur chaque mur d'une maison unifamiliale à 0,6 mètre à peine des propriétés voisines (problème que nous vivons dans un quartier R3 de la communauté). Dans une zone R4, il se peut qu'il y ait encore plus d'appareils de climatisation à 0,6 mètre à peine des propriétés voisines. (Association communautaire)

Il n'est pas nécessaire d'adopter d'autres règlements en ce qui concerne l'emplacement des appareils de climatisation. (Promoteur)

Aires d'agrément et espaces verts

Nous tenons à nous assurer que le résultat de cet examen n'aura pas pour effet de diminuer les exigences en vigueur à l'heure actuelle en ce qui concerne les aires d'agrément. (Association communautaire)

Un conflit pourrait surgir dans les propriétés de la zone R4 entre le retrait exigé pour la cour arrière et l'aire d'agrément obligatoire par habitation. L'objectif de l'Étude sur les

aménagements intercalaires de la phase II et du *Règlement sur les habitations converties* consiste à s'assurer que l'aire d'agrément au niveau du sol est d'au moins 15 m² par habitation, jusqu'à concurrence de huit habitations. Selon le nombre d'habitations et la superficie du terrain des immeubles, il se peut que le retrait de ces immeubles ne permette pas de répondre aux exigences relatives aux aires d'agrément. En obligeant à prévoir une zone de rangement des bacs à ordures ou des bicyclettes à l'intérieur dans la cour arrière, on augmenterait le nombre de contraintes imposées au secteur aménageable. Ce conflit aurait un impact considérable sur l'abordabilité des logements dans les propriétés de la zone R4. Les groupes communautaires pourraient peut-être appuyer une solution qui consiste à prévoir un plan de compensation des arbres pour remplacer l'aire d'agrément supplémentaire. Selon l'emplacement de la zone de rangement des bacs à ordures, les arbres ainsi plantés pourraient sans doute également assurer l'intimité et une zone tampon par rapport aux propriétaires voisins existants. (Promoteur)

En adoptant une exigence pour le rangement des bacs à ordures, il faut apporter de front un changement à l'obligation d'aménager une aire d'agrément adoptée dans le « règlement municipal sur la conversion » en 2014. Pour les immeubles qui n'ont que deux ou trois logements, il sera difficile de répondre à l'obligation actuelle de 15 m² par logement, tout en prévoyant parallèlement une enceinte pour les bacs à ordures. Pour les immeubles de quatre logements ou plus, il est déjà difficile de respecter l'obligation actuelle de prévoir 15 m² par logement, ce qui constitue un obstacle pour l'aménagement de ce type de logements. On aggrave le problème en adoptant une obligation de prévoir une zone de rangement pour les bacs à ordures. Une superficie fixe de 60 m² pour l'aire d'aménagement des habitations à deux ou trois logements ne convient pas du tout. Rien ne justifie d'étendre aux habitations de deux logements l'obligation de prévoir une aire d'agrément. Il n'est pas justifié non plus d'accroître la superficie de l'aire d'agrément pour les habitations de trois logements. S'il est question d'une superficie fixe pour l'aire d'agrément, il faut aussi discuter de l'objectif et de la fonction de cette aire. Une superficie réduite de 10 m² pour l'aire d'aménagement est fondée. Il faut plafonner la superficie obligatoire de l'aire d'aménagement pour les immeubles à logements multiples. Il ne convient pas d'exiger que la totalité de l'aire d'aménagement soit constituée d'un paysagement végétal, ce qui nous prive de la possibilité d'aménager une terrasse ou une aire de repos à l'intention des occupants de l'immeuble. Une autre complication surgit lorsqu'il est souhaitable de prévoir une structure accessoire pour répondre à l'obligation de rangement des bicyclettes dans l'aire d'aménagement de la cour arrière. Nous sommes d'accord pour dire qu'il faut résoudre le conflit entre l'obligation de prévoir une aire d'agrément et l'obligation de la paysager à au moins 30 %. (Promoteur)

Je suis contre la réduction de la superficie obligatoire de l'aire d'aménagement dans la cour arrière et de la zone paysagée parce qu'on augmente la superficie obligatoire pour le rangement des bacs à ordures. La Ville ne devrait pas réduire la superficie des espaces verts essentiels limitée en guise de compromis pour les propriétaires et les promoteurs qui doivent absolument limiter la superficie de leur zone de rangement des bacs à ordures. (Résident)

Dans les cinq dernières années, on a considérablement réduit la superficie consacrée aux espaces verts et aux aménagements en apportant des modifications aux politiques. Il faudrait prévoir plus d'espaces verts pour le centre-ville d'Ottawa et ne plus offrir de mesures d'incitation au suraménagement. (Résident)

Il faut préserver et accroître la superficie des espaces verts dans les quartiers. Il faut prévoir des espaces pour les parcs, les jardins communautaires et les arbres. On peut limiter la place réservée aux terrains de stationnement, à l'asphaltage et aux routes pour accroître la superficie des espaces verts. Il faudrait encourager l'aménagement des jardins sur les toits. (Résident)

Nombre de chambres à coucher

La recommandation qui vise à limiter le nombre de chambres à coucher à quatre dans une même habitation, ainsi que l'allégement qu'on recommande d'apporter à la limite de quatre logements dans les sous-zones R4 de faible densité répondront aux préoccupations de la collectivité en ce qui a trait au foisonnement des « pavillons-dortoirs ». (Promoteur)

L'exemple de la règle envisageable prévue dans le document de travail (la moitié des logements au plus doit comprendre plus de deux chambres à coucher) paraît constituer une bonne idée; or, le commentaire publié sur votre site Web — en ce qui concerne la construction d'un triplex dans lequel les trois logements pourraient comprendre trois chambres à coucher (ce qui est logique) — ne concorderait pas avec cette règle. À mon avis, il faudrait tenir une discussion approfondie ou une séance de remue-méninges sur cette idée, ou encore y réfléchir plus attentivement. (Résident)

Je connais bien des gens qui habitent seuls dans un logement de deux chambres à coucher et d'une pièce de détente (ou de trois chambres à coucher) dans une maison en rangée ou un duplex. (Je sais que l'abordabilité est un problème et que les gens auxquels je pense travaillent beaucoup pour pouvoir s'offrir leur habitation actuelle.) (Résident)

Si on pense au nombre de membres des familles de réfugiés qui viennent d'arriver de la Syrie (deux parents, de trois à cinq enfants et un grand-parent), il faut prévoir des logements locatifs qui sont « assez vastes ». (Résident)

Il faudrait coordonner avec la Direction des permis de construire les efforts visant à limiter le nombre de chambres à coucher par logement. Il ne s'agit pourtant que d'un aspect du problème. On pourrait penser que le nombre de chambres à coucher pourrait être lié à d'autres conditions comme les toilettes et les douches, ainsi que les zones communes dans les immeubles d'habitation de façon à prévoir des services raisonnables pour chaque chambre à coucher, ce qui permettrait d'imposer une limite naturelle au nombre de chambres à coucher dans les immeubles, au lieu de le faire arbitrairement. Ce type de démarche sort du cadre général du zonage. (Résident)

La Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique (et surtout le CAMO) traite très à la légère la question du nombre de

chambres. Le potentiel des chambres n'est pas du tout évalué, et on a à maintes reprises constaté que lorsqu'on appelle une chambre un bureau dans les plans, alors qu'elle est dotée d'une fenêtre et d'une armoire, on devrait plutôt parler d'une chambre à coucher, en continuant de considérer qu'il s'agit d'un bureau. Il faut modifier cette pratique, qui prive de toute crédibilité le processus du CAMO et du Comité de l'urbanisme. C'est tout à fait inadmissible pour les collectivités. Cette question se situe également à la limite qui sépare les préoccupations relatives aux plans types et celles qui ont trait aux permis de construire. Pour résoudre le problème, il faudrait prévoir des définitions plus circonstanciées et cohérentes dans le *Règlement municipal de zonage*. (Résident)

Le document de travail évoque la possibilité de contrôler les « logements surdimensionnés » en limitant le nombre de chambres à coucher autorisées dans un logement, ce qui laisse entendre que le terme « chambre à coucher » est défini dans le *Règlement municipal de zonage*. S'il faut adopter une définition du terme « chambre à coucher », je me demande s'il serait utile d'exiger que cette chambre soit dotée d'une fenêtre. Je crois que l'obligation de prévoir des fenêtres est un moyen auquel font appel d'autres municipalités pour résoudre le problème des « logements surdimensionnés ». (Résident)

Lorsqu'on aura précisé la notion de « chambre à coucher », je serais favorable à l'idée de limiter le nombre de chambres à coucher dans les immeubles d'habitation. Quatre ou cinq chambres à coucher paraîtraient constituer un maximum adapté pour toutes les zones résidentielles, sauf les zones R1. Dans le cas des zones R1, je ne crois pas qu'il soit nécessaire d'empêcher les constructeurs éventuels d'imposantes maisons témoins de vouloir se livrer à un étalage de la richesse. (Résident)

Il n'est pas nécessaire qu'une limite éventuelle de quatre ou cinq chambres à coucher constitue une contrainte pour l'aménagement des logements abordables dans les grands immeubles existants si on continue d'autoriser des logements secondaires. (Résident)

En ce qui concerne les changements que l'on propose d'apporter au zonage dans le document de travail n° 1, je ne suis pas certain que l'idée d'obliger de limiter la moitié des logements à deux chambres à coucher constitue l'approche à adopter. Je ne crois pas que l'on se tromperait en autorisant un immeuble d'appartements de faible hauteur doté de logements à trois et quatre chambres à coucher et destiné aux familles qui ont des enfants. (Résident)

Je suis particulièrement satisfait de constater que l'on tient compte des préoccupations relatives aux logements surdimensionnés (LS; page 5) dans lesquels le nombre de chambres à coucher est exceptionnellement élevé... je ne peux qu'être tout à fait d'accord pour dire que la viabilité à plus long terme de ces logements paraît limitée. (Résident)

C'est très bien d'affirmer qu'il faut apporter des changements à cet égard. À cause de l'augmentation du prix des maisons dans le cœur de la Ville, les coûts de construction

augmentent, tout comme les taxes et les frais municipaux (pour l'aménagement, les parcs publics, et ainsi de suite), et il est désormais impossible d'y consacrer un investissement financièrement viable sans construire des logements plus grands. Il faut aussi penser aux restrictions actuelles quant au nombre de logements qu'on peut autoriser sur un terrain de superficie moyenne. Le maximum est de trois ou quatre logements. Autoriser un plus grand nombre de chambres à coucher par logement n'est pas idéal; or, il s'agit d'une nécessité dans le cadre des anciennes règles ou des règles actuelles. (Promoteur)

Dans votre document de travail, vous mettez le doigt sur le problème. En vertu des règles actuelles, il est nécessaire de construire des logements surdimensionnés pour rentabiliser l'investissement et réduire le plus possible les loyers pour les locataires. (Promoteur)

Je suis d'accord avec les limites imposées quant au nombre de chambres à coucher à la condition que la Ville prévoit des allègements ailleurs dans le *Règlement municipal de zonage* et dans la réglementation du plan d'implantation. Les logements qui ont un nombre considérable de chambres à coucher respectent parfaitement la réglementation du plan d'implantation et les dispositions du *Règlement municipal de zonage* limitant le nombre de logements dans les immeubles. Les promoteurs, qui préféreraient nettement construire de nombreux logements de moindre superficie, ont toutefois été obligés d'aménager des logements dans lesquels il y a un plus grand nombre de chambres à coucher afin de veiller à ce que leurs projets restent viables. Tout le monde sait que certains promoteurs ont construit, dans leurs projets de moindre envergure, des logements dans lesquels le nombre de chambres à coucher est considérable; or, dans leurs projets de plus grande envergure, le nombre de logements n'est pas du tout limité et on ne peut pas éviter la réglementation du plan d'implantation, et par conséquent, il est évident que si on leur donne le choix, ils préféreront nettement les logements de moins grande superficie. Ceci dit, les frais d'administration relatifs à l'utilisation d'un nombre considérable de petits logements dans un projet d'aménagement sont nettement supérieurs à ce qu'ils sont dans un petit nombre de grands logements, et la Ville devrait offrir de l'aide à cet égard. Par exemple, les redevances d'aménagement relatives aux logements d'une chambre à coucher sont nettement supérieures aux redevances d'aménagement des logements de quatre chambres à coucher. De même, les logements d'une chambre à coucher obligent le promoteur à verser quatre contributions aux frais relatifs à l'aménagement des parcs, alors qu'un logement de quatre chambres à coucher ne l'oblige qu'à verser une seule contribution. Or, il faut quatre fois la superficie d'une aire d'agrément extérieure pour quatre logements d'une chambre à coucher. (Promoteur)

Je suis d'accord pour imposer des limites aux nouveaux projets de construction multirésidentielle à Ottawa. Je suis surtout d'accord pour limiter à au plus quatre le nombre de chambres à coucher dans les logements, en prévoyant des logements à deux chambres à coucher dans le même immeuble, comme le précise le rapport. (Résident)

Bien que l'on propose de limiter, comme solution envisageable dans le document, le nombre de chambres à coucher dans les immeubles d'habitation, vous avez évoqué de nombreuses difficultés relativement à cette approche à l'occasion de notre discussion du 22 novembre, par exemple en laissant entendre que les promoteurs pourraient simplement désigner les chambres à coucher comme des salles d'ordinateur ou de musique ou des bureaux dans leurs plans. (Association communautaire)

Nous recommandons que dans tous les cas, au moins le tiers des logements soient dotés d'une chambre à coucher et un autre tiers de deux chambres à coucher, et qu'on autorise quatre chambres à coucher que dans un seul logement. La Ville devrait prendre les devants pour appuyer cette mesure, en veillant à ce que dans l'examen des plans d'implantation, on tienne compte du nombre de chambres à coucher, plutôt que du nombre de logements, ce qui donnera une idée plus précise du nombre potentiel d'occupants. (Association communautaire)

Nous sommes d'accord pour limiter les immeubles d'habitation à un maximum de quatre chambres à coucher. À notre avis, on ne devrait pas autoriser les logements surdimensionnés. (Association communautaire)

À mon avis, vous avez très bien compris que même comme constructeurs, investisseurs ou promoteurs, nous ne voulons pas construire de logements de quatre chambres à coucher ou plus, mais qu'il s'agit d'une nécessité en vertu des règles en vigueur. Comme constructeurs, nous préférons construire des logements dotés d'un moins grand nombre de chambres à coucher, et comme gestionnaires immobiliers, il s'agit d'une option qu'il serait à notre avis préférable d'offrir et d'encadrer. Toutefois, nous devons être en mesure de rentabiliser suffisamment l'immeuble pour permettre d'en lancer la construction. (Promoteur)

Il est difficile de construire les « logements familiaux » plus vastes de trois et quatre chambres à coucher, ce qui n'est pas viable financièrement. J'ai plusieurs appartements de trois chambres à coucher, et ce sont les plus difficiles à louer. Je suis d'accord pour dire qu'il faut des logements de trois chambres à coucher dans le cœur du centre-ville. Je vous invite donc à offrir des mesures d'incitation pour les construire. Il faudrait par exemple réduire les redevances d'aménagement ou les annuler, ou encore offrir des allègements fiscaux. (Promoteur)

Comité de dérogation

La Ville doit adopter pour principe de ne pas consentir de dérogations mineures pour les exigences relatives à la façade des lots ou à la superficie minimale des terrains. (Résident)

La pratique du Comité de dérogation qui consiste à consentir régulièrement des dérogations plus importantes que celles qui seraient normalement autorisées pour la façade des lots ou la superficie minimum des terrains est un grand motif de préoccupation pour les collectivités. Il est inadmissible que les urbanistes se contentent de balayer le problème en affirmant que le Comité de dérogation est autonome. Il s'agit

des cas dans lesquels on estime que c'est lorsqu'elle n'a « aucune inquiétude » à propos d'une demande qu'elle nuit de toute évidence le plus aux intérêts de la collectivité. (Résident)

Le personnel de la Ville responsable de l'urbanisme ne devrait pas autoriser les projets (ni faire savoir qu'il n'a aucune inquiétude en réaction aux demandes de dérogation mineures du Comité de dérogation) qui débordent l'envergure permise, par exemple lorsque la superficie des terrains limite à un maximum d'un duplex le nombre de logements permis. La Ville ne devrait pas autoriser les triplex (dont l'envergure, dans certains cas, s'apparente plus à celle d'un immeuble de quatre étages, ce qui correspond mieux à l'envergure des projets d'aménagement autorisés dans une zone R4). (Association communautaire)

Nous appuyons sans réserve les efforts à consacrer pour intégrer, dans le Plan officiel, des directives sur les modalités à respecter pour savoir s'il s'agit d'une dérogation mineure ou d'une modification du zonage. À notre avis, le processus suivi par le Comité de dérogation pour autoriser les dérogations mineures accuse des lacunes et a souvent nui aux projets d'aménagement compatibles dans le quartier Côte-de-Sable. À notre avis, lorsqu'une demande de dérogation mineure est déposée, il faudrait l'étudier en tenant compte de l'ensemble des dérogations antérieures, des morcellements et des modifications de zonage qui ont été consentis pour une propriété, sans égard à leur propriétaire, par exemple les modifications qui ont un caractère cumulatif et qui peuvent facilement finir par représenter, à la longue, une modification importante du zonage. Il s'agit d'une correction à apporter au processus suivi par le Comité de dérogation, de concert avec les autres lignes directrices que vous proposez, ce qui serait très utile pour permettre au quartier Côte-de-Sable et à d'autres quartiers urbanisés de préserver leur caractère. (Association communautaire)

On dépose souvent des demandes auprès du Comité de dérogation pour modifier en quelque sorte le zonage d'une propriété. Il faut aussi se pencher sur des mesures permettant de triompher des dérives dans la modification du zonage. (Association communautaire)

Il n'y a rien que l'on puisse faire, grâce à cette étude ou à toute autre étude, pour limiter les pouvoirs du Comité de dérogation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, pour le dépôt et l'étude des demandes portant sur les dérogations mineures. (Promoteur)

Communauté

Je suis préoccupé par la communauté. La Côte-de-Sable est une communauté de résidents qui connaissent leurs voisins, qui a participé, dimanche dernier, au Salon du livre pour l'allée des Premiers ministres, qui participera, samedi prochain, à la collecte de fonds de Bettye Hyde, et qui soutient une famille syrienne qui habite désormais dans le quartier. Il est difficile de connaître ses voisins quand les immeubles justes à côté et en face sont bondés d'étudiants. Nous pouvons nous saluer entre nous et saluer les étudiants, mais nous sommes loin d'avoir le sentiment d'appartenir au voisinage.

Somme toute, les étudiants sont de passage. Je ne crois pas qu'ils deviendront un jour des résidents du quartier. Je travaille à l'hebdomadaire local, IMAGE, et j'ai reçu des lettres dans lesquelles on regrette de devoir quitter le quartier parce que les étudiants d'à côté font du bruit tard la nuit et ne s'occupent pas de leurs ordures ménagères, ce qui est devenu intolérable. Ce ne sont pas tous les étudiants qui sont brouillons et bruyants, mais nombre d'entre eux le sont. (Résident)

À nos yeux, le quartier Côte-de-Sable est une communauté qui valorise son patrimoine, promeut la diversité sociale, culturelle et démographique, est viable environnementalement et offre à tous ses résidents l'occasion de profiter d'une grande qualité de vie. À notre avis, un des grands objectifs de ce projet est d'aménager un environnement qui encourage le sentiment d'appartenance à la communauté. Les commentaires que nous exprimons ci-après visent à permettre de réaliser cette vision. Nous croyons que le zonage est destiné à guider l'aménagement, et non à s'y adapter. (Association communautaire)

Après avoir participé à l'assemblée publique qui a eu lieu au Centre communautaire Côte-de-Sable et pris connaissance du texte des recommandations, il me semble qu'on ne se penche pas sur le grand problème lié à l'aménagement dans le quartier Côte-de-Sable, c'est-à-dire la surintensification et la densification des projets d'aménagement, essentiellement afin de répondre aux besoins d'une population, soit celle des étudiants de l'Université d'Ottawa, ce qui produit sur le quartier des répercussions très défavorables et nuisibles à long terme, qu'on ne peut pas inverser. (Résident)

Redevances d'aménagement

Il faudrait réduire les redevances d'aménagement imposées aux immeubles d'appartement de faible et de moyenne hauteur afin de permettre de revenir à la superficie du logement « traditionnel ». (Promoteur)

Je suis d'accord pour revoir les redevances d'aménagement afin de mieux les harmoniser avec la superficie des logements. (Promoteur)

Il règne une certaine confusion en ce qui concerne la notion de paiement (des redevances d'aménagement) pour les services utilisés. Je n'ai pas l'impression qu'il y a encore des liens entre ces deux notions. Tâcher de faire appel aux redevances d'aménagement pour corriger des problèmes quant au nombre de chambres à coucher, c'est peut-être ouvrir une boîte de Pandore. Je ne crois pas que ce serait viable. (Résident)

Densité

La révision de la zone R4 devrait permettre d'encadrer les nouveaux projets d'aménagement, y compris les projets intercalaires, de manière à accroître la densité à un rythme beaucoup plus lent qu'à l'heure actuelle. (Association communautaire)

La révision de la zone R4 devrait permettre d'encadrer les nouveaux travaux d'aménagement, y compris les projets intercalaires, de manière à respecter l'objectif du zonage R4 à l'origine, soit ralentir l'évolution sur la voie de la densification des aménagements. (Association communautaire)

La révision de la zone R4 devrait permettre d'encadrer les nouveaux projets d'aménagement, dont les projets intercalaires, de manière à promouvoir la densification dans les secteurs de notre quartier qui ont vraiment été zonés pour ce type d'aménagement, mais qui sont loin d'atteindre les niveaux visés (par exemple, les secteurs d'aménagement axés sur le transport en commun aux alentours de la station Lees du TLR et de la rue Rideau). (Association communautaire)

Puisque nous avons des objectifs de densité minimale, nous devrions également définir des objectifs pour la densité maximale souhaitée par type de zonage, afin de veiller à ce que les quartiers soient à la fois denses, mais vivables. (Association communautaire)

Dans le quartier Côte-de-Sable, il n'est pas nécessaire d'attirer plus de citoyens dans la zone résidentielle, et il n'est pas nécessaire non plus de prévoir plus de logements construits expressément pour les résidents. C'est plutôt l'inverse : la Côte-de-Sable doit reprendre son souffle pendant un certain temps pour avoir l'occasion de retrouver un équilibre harmonieux entre les résidents permanents et les résidents de passage (puisque'il n'y en a plus à l'heure actuelle) et pour permettre aux familles, aux jeunes professionnels et aux personnes âgées de réintégrer le quartier pour qu'ils puissent prospérer. (Résident)

En somme, il semble que tout soit mis en œuvre pour promouvoir l'« amélioration » du projet d'aménagement afin de les densifier, sans toutefois réfléchir et se demander si la densification est effectivement ce qui convient dans le quartier Côte-de-Sable par rapport aux objectifs de la Ville. Dans ce contexte, je me permets aussi de m'inscrire totalement en faux contre l'argument exprimé pour accroître le nombre de logements construits pour les étudiants dans les environs de la station du TLR du campus. Toute l'idée du train léger sur rail est de permettre aux citoyens de se déplacer et de s'intégrer dans la Ville pour promouvoir la diversité de la population qui habite, travaille et se divertit dans les différents secteurs. À ce titre, le rôle du TLR n'est pas du tout de regrouper les logements construits pour les étudiants dans les environs de l'Université; c'est en fait tout le contraire : l'aménagement d'une gare de TLR sur le campus doit en fait permettre de faire obstacle à la nécessité, à la volonté ou à l'effort de concentrer les logements construits expressément pour les étudiants dans un seul et même quartier. (Résident)

Conception et compatibilité

L'appât du gain et les projets d'architecture intercalaires désordonnés détruisent un quartier jadis charmant. Nous sommes envahis par la laideur et une population de passage qui est tout à fait indifférente. (Résident)

La Ville ne tient-elle pas compte du quartier existant? Le Vieil Ottawa-Est est un quartier polyvalent magnifique, dont la population vient de tous les horizons démographiques. Mes cochambreurs et moi faisons partie de la population étudiante (d'environ 21 ans) dans ce quartier. Si nous avons choisi ce secteur, c'est en raison de l'ambiance paisible qui y règne. Il est assez proche du centre-ville, sans l'environnement démentiel, tumultueux et contraire à la sécurité de Côte-de-Sable et d'autres secteurs du centre-ville. Le quartier est habité de jeunes enfants, de personnes âgées et de nombreux propriétaires d'animaux de compagnie. Pour préserver la sécurité du quartier, je crois qu'il est essentiel de veiller à ce qu'il reste intact. Y construire des immeubles surdimensionnés s'est révélé désastreux pour l'environnement et pour les résidents. Si les promoteurs visent en particulier les étudiants pour les attirer dans leurs immeubles, c'est parce qu'ils savent qu'il s'agit d'un quartier de prédilection et que les étudiants sont disposés à dépenser pour habiter dans des immeubles insalubres. L'afflux de jeunes étudiants et d'autres résidents impose un lourd fardeau à tous ceux d'entre nous qui habitent ici. Nous devons supporter toutes sortes d'inconvénients : le règlement sur le bruit n'est pas respecté, les gens boivent de l'alcool en public, et les propriétés sont vandalisées, entre autres. À mon avis, il serait sage que la Ville fasse appliquer les règlements municipaux avant d'autoriser la construction d'immeubles, au lieu d'avoir à intervenir chaque semaine à cause du bruit et des inconvénients. Je tiens à mon quartier et je déteste devoir m'inquiéter que des enfants ou des animaux soient blessés à cause du nombre considérable de nouveaux résidents. Je ne veux pas laisser entendre qu'il faut adresser des reproches aux étudiants; toutefois, les promoteurs publient des annonces destinées STRICTEMENT à attirer les étudiants. Ainsi, dans Kijiji, des annonces vantent le quartier comme « lieu idéal pour les étudiants ». Sans égard aux populations qui habitent le quartier, le nombre considérable de résidents nuit à l'ensemble de la qualité de vie dans ce quartier. (Résident)

La définition de la notion de compatibilité pose un énorme problème. Les règlements sur les aménagements intercalaires imposent un repère quant à la nature et à l'envergure des discussions sur la compatibilité, ce qui ne satisfait pas de nombreux résidents, puisque cette discussion est trop sommaire. De plus, la Ville ne défend pas, dans de nombreux cas, ses règlements devant le Comité de dérogation, ce qui explique que la communauté pense que « les lois sont sans effet ». La discussion sur la notion d'« absence de préoccupation » dans les commentaires sur les demandes étudiées par le Comité de dérogation est très importante. (Résident)

Il faut définir clairement les principes de la conception et de la compatibilité des immeubles pour que cette discussion soit utile. Le règlement sur la phase 1 des aménagements intercalaires renferme une définition partielle, audacieuse et toujours controversée (dans certains milieux) de la notion de compatibilité. On pourrait enrichir cette démarche, tout en donnant des directives précises sur des éléments comme l'envergure des composants des immeubles et les liens entre les lignes de superficie et les linteaux des portes et des fenêtres pour l'ensemble des immeubles. La plupart des efforts consacrés par la municipalité pour résoudre directement ces problèmes de conception ont été vains. Il faut adopter une approche indirecte. (Résident)

Bien que j'ai très hâte que les projets d'aménagement s'harmonisent avec la communauté existante, j'hésite à me prononcer en faveur des contrôles de conception au-delà de l'application actuelle de la réglementation du plan d'application pour les immeubles de plus de trois logements. (Résident)

Dans le document de travail, on fait observer qu'il faut apporter des éclaircissements sur la question de la densification hors des secteurs cibles. Je suis d'accord. Viser la compatibilité dans les quartiers stables, ce n'est pas faire preuve d'inertie, ni résister à tous les efforts d'intensification des projets d'aménagement. (Résident)

Je crois qu'il est essentiel de se rappeler que bien que certains secteurs puissent appartenir à la zone R4, la plupart comprennent actuellement des habitations unifamiliales qui jouxtent probablement des propriétés sur lesquelles il y a d'autres habitations unifamiliales. Il serait essentiel de veiller à ce que les retraits de la cour avant, de la cour latérale et de la cour arrière respectent le zonage et le caractère actuels du quartier pour veiller à ce que les immeubles d'appartements de faible hauteur et d'au plus quatre étages soient admissibles, puisque les logements des résidents des troisième et quatrième étages de ces immeubles « surplomberaient » les propriétés voisines. Il est important de préserver l'intimité. Il faut signaler que le lac Dow est censé faire partie du Glebe et qu'on a déposé une demande visant à modifier la définition de la zone sous-jacente des quartiers établis pour le Glebe (dont la limite occidentale correspond actuellement à l'avenue Bronson) pour l'étendre à tout le quartier du lac Dow. (J'en déduis que la limite occidentale correspondrait alors à la promenade Reine-Élisabeth.) (Résident)

À la page 4 du document de travail n° 1, le début du troisième paragraphe complet se lit comme suit : « Ces secteurs ont été zonés R4, car ils comprennent un parc de logements diversifié ou de petites habitations à logements multiples sont aménagées depuis longtemps ». J'aime bien la teneur de ce paragraphe et je crois que si on en respecte le contenu, les résidents devraient être rassurés en ce qui concerne la construction d'autres immeubles d'appartements de faible hauteur. En fait, je suis passé devant bien des immeubles d'appartements de faible hauteur construits il y a longtemps et qui s'intègrent harmonieusement dans leur paysage de rue. Il faut toujours s'inquiéter du choix de matériaux de construction récents qui ne cadrent pas toujours avec le style du quartier, des immeubles plus proches des trottoirs que les bâtiments voisins et des cours arrière des immeubles qui sont « trop petites », ce qui a pour effet de donner l'impression que les immeubles surplombent les cours qui les entourent. (Résident)

À mon avis, le processus en vigueur à l'heure actuelle permet de résoudre les problèmes de conception et de compatibilité. Le processus est équitable tant que le projet cadre avec le quartier et avec une bonne analyse du paysage de rue. Je crois qu'on accomplirait un pas dans la bonne direction si certains quartiers adoptaient un ensemble de matériaux « approuvés » ou « fortement recommandés » pour la construction de l'extérieur des immeubles. Par exemple, si la Ville faisait clairement savoir que dans certains quartiers comme la Côte-de-Sable ou le Glebe, on a adopté des matériaux précis comme la brique ou le stuc ou certaines couleurs dans une liste de matériaux approuvés ou recommandés, il suffirait de la publier et de la porter à la

connaissance des constructeurs avant même qu'ils achètent des propriétés. On pourrait ainsi veiller à préserver le caractère des quartiers. (Promoteur)

En réalité, les constructeurs ne voient aucun inconvénient à utiliser les revêtements recommandés pour préserver le caractère des quartiers; toutefois la Ville (par l'entremise du Comité d'examen de l'esthétique urbaine) fait toujours trop tard ses commentaires dans le processus d'étude des projets d'aménagement, ce qui entraîne des changements coûteux. Je ne dis pas de modifier le processus; il faut simplement mieux publier les « recommandations » ou les « matériaux approuvés » propres à certains secteurs ou quartiers. (Promoteur)

Bien des résidents du Vieil Ottawa-Est s'inquiètent toujours de constater que l'objectif de compatibilité, de complémentarité et d'accroissement progressif de la densité n'est pas respecté dans les récentes révisions du *Règlement municipal de zonage* et que les propositions actuelles pour la zone R4 ne permettent pas de promouvoir non plus cet objectif. Les critères élaborés jusqu'à maintenant dans d'autres modifications du *Règlement municipal de zonage* n'ont pas permis de répondre aux préoccupations de la collectivité; il faut se pencher plus attentivement sur la mise en œuvre des objectifs que nous adoptons. (Association communautaire)

Les phases 1 et 2 des études sur les aménagements intercalaires n'ont pas permis d'obtenir les résultats que nous souhaitons pour le quartier Côte-de-Sable. Elles n'ont pas non plus donné lieu à des projets d'aménagement intercalaires plus compatibles. Bien au contraire, nous avons constaté que les projets d'aménagement continuent de se dérouler plus au moins au même rythme et de la même manière et que la plupart s'adressent à une population, sont disproportionnés par rapport aux environs ou sont constitués exclusivement de logements surdimensionnés. Les urbanistes de la Ville nous ont à maintes reprises donné l'assurance, pendant la phase 2 de l'étude sur les aménagements intercalaires, que les problèmes de hauteur et de retrait qui n'ont pas été traités de manière satisfaisante pendant les travaux portant sur les aménagements intercalaires seraient corrigés dans le cadre de la révision de la zone R4. (Association communautaire)

La révision de la zone R4 devrait permettre d'encadrer les nouveaux travaux d'aménagement, dont les aménagements intercalaires, de manière à respecter et rehausser le caractère bâti existant de notre quartier. (Association communautaire)

Bien que les difficultés exposées dans le document de travail existent bel et bien, « l'aménagement de nouveaux logements de faible hauteur et de densité moyenne rentables » doit à notre avis se dérouler dans le contexte des objectifs d'un quartier précis : dans le cas de la Côte-de-Sable, il s'agit d'un quartier historique, diversifié et écologique, qui accueille des gens appartenant à des groupes d'âge, à des cultures et à des niveaux de revenus différents. La préservation du patrimoine est essentielle pour protéger et promouvoir le caractère de notre quartier. Encore une fois, votre collègue, Jennifer Keesmaat, l'urbaniste en chef de la Ville de Toronto, le reconnaît et a déclaré que : « les villes qui se préoccupent de leur résilience, ainsi que de la préservation de la diversité, de l'abordabilité et des emplois, doivent essentiellement tenir compte de la

préservation du patrimoine ». Nous voulons donc que cette révision et les recommandations qui en découlent reconnaissent clairement l'aspect de la forme et du caractère des travaux d'aménagement, ainsi que de l'importance de la préservation du patrimoine, du paysage de rue et du caractère du quartier, en plus d'en tenir compte. (Association communautaire)

Il faut déployer des efforts plus vastes pour imposer une qualité supérieure et une conception durable qui tiennent compte du caractère et de la qualité des travaux d'aménagement déjà réalisés dans la Côte-de-Sable. Nous privilégions les projets d'aménagement qui améliorent et enrichissent ce qui existe déjà (par rapport au « bâtiment neuf »); il s'agit d'exemples de moyens qui nous permettront d'atteindre nos objectifs. Si on continue de construire des immeubles disproportionnés et dont les éléments de la conception sont incompatibles (fenêtres minuscules, revêtement en aluminium, aires communes réduites, absence de rangement, et ainsi de suite), ils ne permettront pas de promouvoir la diversité démographique et sociale et ne préserveront certes pas le caractère patrimonial du quartier. À l'heure actuelle, le *Règlement municipal de zonage* ne répond pas à ces préoccupations. (Association communautaire)

Nous recommandons de tenir compte, dans le libellé du règlement révisé sur le zonage R4, du fait que d'importants segments de la zone R4 comprennent des bâtiments à caractère historique, dont le caractère est distinctif et dont la construction est de qualité supérieure. Le règlement doit promouvoir les projets d'aménagement qui enrichissent ce parc de bâtiments en plus d'en respecter le caractère et d'offrir différentes options de logements. Nous recommandons en outre au personnel de proposer des exigences précises (par exemple, un pourcentage minimum pour la superficie des fenêtres donnant sur les rues) pour résoudre ces problèmes, notamment en obligeant à déposer une analyse du caractère du paysage de rue pour tous les nouveaux immeubles construits dans le quartier Côte-de-Sable, sans égard au nombre de logements. Enfin, nous recommandons de faire appel à des outils de zonage (comme les secteurs désignés à valeur patrimoniale, la désignation patrimoniale et les districts de conservation du patrimoine, entre autres) pour étendre la protection de notre parc d'édifices patrimoniaux existants. (Association communautaire)

Les phases 1 et 2 des études sur les aménagements intercalaires résidentiels visaient toutes deux à se pencher sur la compatibilité et le caractère communautaire des immeubles; or, à ce jour, elles semblent n'avoir eu guère d'incidence sur les travaux d'aménagement. Ce problème s'explique en partie par le fait que ce ne sont pas tous les types de projets d'aménagement dans les zones R4 qui soient toujours soumis aux exigences de ces règlements, en particulier l'analyse du caractère du paysage de rue. C'est pourquoi nous recommandons d'obliger à déposer cette analyse pour toutes les formes de projets d'aménagement résidentiel dans les zones R1 à R4. (Association communautaire)

Les préoccupations se rapportant à la zone actuelle R4 ne sont pas clairement définies, de sorte qu'il est difficile de savoir comment on doit résoudre ces problèmes. Qu'entend-on par « effets négatifs sur le caractère... des communautés du secteur

urbain intérieur »? Je me demande si cette expression est justifiée puisque bien des secteurs relevés dans le document de travail ont toujours été des lieux de prédilection pour aménager des pensions. (Résident)

Le document de travail fait état des difficultés qu'affrontent les communautés établies lorsqu'il s'agit de s'assurer que le changement et l'intensification sont compatibles avec le caractère existant de leurs quartiers. Comme nous l'avons évoqué ci-dessus, le secteur que j'habite a connu une densification et une transformation au cours de la période où j'y ai vécu, et il va de soi que ce changement se poursuivra. Or, nous sommes aujourd'hui témoins, dans notre secteur, d'une évolution qui n'est ni progressive ni opportune. Récemment, la frustration exprimée dans le quartier s'explique par la rapidité avec laquelle on propose et on autorise de lancer des projets d'habitation de pension, sans prévoir de moyens évidents de corriger le phénomène grâce aux dispositions du *Règlement municipal de zonage*. J'espère que la révision de la zone R4 et les décisions qui seront prises dans la foulée constitueront autant de moyens efficaces de résoudre ce motif de préoccupation essentiel. (Résident)

Il y a ambiguïté en ce qui concerne la notion de paiement (des redevances d'aménagement) pour les services utilisés. Je n'ai pas l'impression qu'il y a toujours un lien. Tâcher de faire appel aux redevances d'aménagement pour corriger des problèmes en ce qui concerne le nombre de chambres à coucher pourrait bien revenir à ouvrir une boîte de Pandore. Je ne crois pas que ce soit viable. (Résident)

Diversité du parc de logements

La construction de nouveaux immeubles dans le quartier Côte-de-Sable exclut les intervenants variés et importants du marché de l'habitation, qui contribuent au capital social et au tissu social de notre collectivité. Dans le cadre de cette révision de la zone R4, nos objectifs consistent à permettre d'encadrer les nouveaux projets d'aménagement, dont les aménagements intercalaires. (Association communautaire)

« Il faut élaborer considérablement et décrire expressément la notion de diversité du nouveau parc de logements pour qu'elle résiste aux pressions économiques d'un quartier précis à un moment donné. » Qu'entend-on vraiment par là? La Ville a-t-elle une définition différente de celle qu'en ont les quartiers? Faute d'intervention énergique, le débat sur la « diversité » s'apparente à un « laissez-faire ». (Résident)

J'ai l'impression que l'on construit relativement peu de grands appartements dans les immeubles de faible hauteur et que de nombreux logements existants, qui permettraient d'accueillir des familles, sont fractionnés en logements de moindre superficie, mieux adaptés aux célibataires ou aux couples. J'espère que les changements apportés au zonage de ces habitations ne nuiront pas aux efforts de diversification des ménages dans le centre-ville. (Résident)

Je suis d'accord avec la promotion d'immeubles de logements de moyenne densité au rez-de-chaussée et je me demande si on ne devrait pas modifier certains immeubles de

la zone R3 pour les classer dans la zone R4 afin de permettre d'étendre cette forme d'aménagement souhaitable. (Résident)

Dans la dernière année, on a constaté une forte hausse de l'intérêt exprimé par les promoteurs pour le quartier du Vieil Ottawa-Est, au nord de l'autoroute 417 (Queensway), pour l'activité qui se déroule dans ce secteur en ce qui a trait à la construction d'immeubles à logements multiples, dans lesquels il y a un nombre élevé de chambres à coucher, sur des terrains où étaient déjà construits des maisons individuelles. Je crois savoir que les dispositions actuelles du *Règlement municipal de zonage* ne prévoient aucun moyen de corriger ce problème, qui semble permettre de contourner le règlement sur les maisons de chambre. Je m'inquiète, puisqu'en faisant basculer l'équilibre du parc de logements dans un modeste quartier comme celui-ci nuirait au caractère de la communauté. (Résident)

En tenant compte de l'objectif du zonage R4 pour « permettre un mélange de formes bâties résidentielles allant des habitations isolées aux immeubles d'appartements de faible hauteur, parfois limités à quatre unités, en aucun cas supérieurs à quatre étages, dans les secteurs désignés comme des secteurs urbains généraux dans le Plan officiel », je crois qu'il faut se rappeler qu'à l'heure actuelle, dans l'avenue Bronson, il y a beaucoup de maisons unifamiliales et de maisons jumelées et qu'il sera important de préserver cette diversité. Je ne tiens surtout pas à ce que ce secteur soit aménagé et transformé en un « tunnel » d'immeubles d'appartements de quatre étages (ou pire encore, d'immeubles d'appartements de plus grande hauteur, pour lesquels on pourrait consentir des dérogations, selon la ligne de conduite qui a été adoptée dans un certain nombre de tronçons de la rue Wellington et du chemin Richmond)! (Résident)

Je souhaite que l'on reconnaisse qu'il est nécessaire que les célibataires (soit ceux qui entreprennent une carrière) puissent compter sur des logements abordables dans les secteurs urbains intérieurs, en plus du fait que dans la vie de quelqu'un, on ait besoin de différents types de logements, que l'on habite pour des durées plus ou moins longues (comme l'indique la page 6 sous la rubrique « Diversité du nouveau parc de logements »). Dans ce contexte, je crois que nous devons nous rappeler que certaines personnes, dont les ménages, passent toute leur vie dans des appartements loués et utilisent les transports en commun : pour ces personnes, les logements locatifs au centre-ville sont très souhaitables. (Résident)

Le besoin de diversifier le parc de logements est absolument évident dans le quartier Côte-de-Sable, dans lequel les prix des résidences pour étudiants dans les immeubles de grande hauteur sont tout à fait hors de portée pour de nombreux étudiants. Dans les immeubles d'appartements de hauteur moyenne, on peut offrir des loyers inférieurs à ceux des immeubles d'appartements de grande hauteur. (Promoteur)

La révision de la zone R4 devrait permettre d'encadrer les nouveaux travaux d'aménagement, dont les aménagements intercalaires, de manière à attirer une population d'intervenants du marché de l'habitation plus diversifiée. (Association communautaire)

Dans les 10 dernières années, la plupart des nouveaux projets d'aménagement réalisés dans notre quartier se sont adressés à une population; le moment est venu de s'adresser à d'autres résidents en encadrant les travaux d'aménagement pour offrir un parc de logements plus diversifié. À propos des logements abordables et accessibles, nous souhaitons attirer l'attention sur le pourcentage déjà élevé de ces logements dans notre quartier. En intégrant sa propre politique sur le logement abordable dans les immeubles d'appartements de moyenne et de grande hauteurs dans les secteurs d'aménagement axés sur le transport en commun et dans les rues principales dans le cadre du *Règlement municipal de zonage* révisé sur la zone R4, la Ville pourra accroître le pourcentage des logements abordables dans le quartier Côte-de-Sable. (Association communautaire)

Nous recommandons d'exiger, dans le règlement révisé, que les nouveaux projets d'aménagement soient dotés d'un ensemble de logements de différentes tailles, comprises entre une et quatre chambres à coucher, afin de promouvoir la diversité de résidents et d'atténuer une partie des problèmes propres aux logements « fortement occupés » (en particulier, la ghettoïsation de certaines rues dans le quartier Côte-de-Sable). La densité des immeubles d'appartements de faible hauteur existants dans la Côte-de-Sable est supérieure à celle de la plupart des types de maisons individuelles du quartier, mais inférieure à celle des nouveaux immeubles fortement occupés que nous avons observée dans les 10 dernières années. À nos yeux, les immeubles d'appartements de faible hauteur existants (généralement construits sur des lots doubles) représentent un niveau de densité viable pour la Côte-de-Sable. Autrement dit, 16 résidents et plus logés sur la superficie d'un terrain qui prime dans le quartier Côte-de-Sable, c'est trop. (Association communautaire)

La régression de la diversité dans nos quartiers est le plus grand motif de préoccupation, en ce qui nous concerne, hormis la protection du caractère communautaire. La population des communautés saines doit être diversifiée et comprendre des familles, personnes âgées et des jeunes, entre autres. Or, en raison du foisonnement d'un type d'habitation, même s'il varie selon le quartier, les communautés se densifient, mais deviennent moins diversifiées. Dans certains quartiers, presque tous les immeubles neufs ne comprennent que des micrologements, alors que dans d'autres, c'est l'inverse, puisque la totalité des nouveaux immeubles comprend exclusivement des logements surdimensionnés. Le résultat est toutefois le même, puisque les quartiers perdent lentement mais sûrement leur diversité et leur polyvalence. Ce constat n'est pas du tout étonnant : en raison de la rentabilité de l'aménagement des immeubles, il est très difficile de préserver la diversité de nos quartiers, à moins que la Ville adopte des politiques d'urbanisme favorables à la diversité. Nous souhaitons que dans le règlement de zonage, les dispositions sur le zonage R4 expriment une position adaptée sur cette question. (Association communautaire)

Il faut prévoir d'autres mesures pour encourager un ensemble de logements de différentes superficies, ce qui permet de mieux diversifier la population. Il est également utile de signaler que les studios, les appartements d'une chambre à coucher et les logements de quatre chambres ou plus ont une clientèle démographique très limitée,

contrairement aux appartements de deux ou trois chambres, qui sont beaucoup plus polyvalents. Il faut donc trouver le moyen d'assurer la diversité des logements, en particulier les logements de deux ou trois chambres. Il faut donc adapter en conséquence les lignes de conduite proposées pour la zone R4. (Association communautaire)

Je suis favorable à un équilibre entre les besoins des nouveaux résidents et ceux des anciens résidents. Nous devons offrir des logements sociaux plus abordables dans tous les quartiers, en particulier ceux du centre-ville, à proximité des campus universitaires, là où ces logements sont absolument nécessaires. (Résident)

Dédensification

Puisque la zone R4 atteint le maximum de sa capacité, ce qui détériore la qualité de vie des quartiers, il est logique de réduire le zonage à la zone R3, ou peut-être même d'adopter un type de zonage qui permet de protéger les quartiers qui ont été aussi malmenés que le nôtre. J'invite donc les conseillers municipaux à adopter une solution ingénieuse pour résoudre le problème du fouillis créé par les aménagements intercalaires débridés et l'appât du gain. (Résident)

Il faudrait envisager de modifier le zonage du quartier de la Côte-de-Sable pour en faire une zone R3. (Résident)

Je crois qu'il faudrait se pencher sérieusement sur l'option que constitue la dédensification des zones. Je constate que vous ne croyez pas que la dédensification permet effectivement de corriger les problèmes que connaît le quartier, et je vous invite à m'en convaincre. Toutefois, je souhaiterais que la Ville se penche sur d'autres moyens d'atténuer les pressions qui pèsent sur l'aménagement du quartier et de décourager la densification soutenue du cœur résidentiel du quartier. (Résident)

La Côte-de-Sable est déjà un quartier très dense, et nous nous demandons pourquoi d'autres quartiers qui ne font pas l'objet de cette révision ne sont pas classés dans la zone R4. Ces zones ont la superficie qui permet de les intensifier et la plupart sont tout aussi proches des transports en commun rapides. Nous perdons des familles et des résidents de longue date à cause de la surconstruction incessante et du problème croissant qu'elle entraîne pour ce qui est des ordures et du bruit dans les environs. Nous savons qu'on ne peut pas espérer appartenir à la zone R1, mais pourquoi pas à la zone R3? (Résident)

Application des règlements municipaux

La Ville manque-t-elle de fonds pour faire appliquer proactivement ses règlements? Le gouvernement de l'Ontario transfère chaque année aux municipalités des fonds « par têtes et par lits » : le gouvernement donne ainsi aux municipalités 75 \$ par tête pour un lit institutionnel provincial, dans les hôpitaux, les collèges et les universités, les établissements carcéraux et les instituts psychiatriques (à mon avis). Ces fonds sont transférés pour tenir compte du fait que ces « têtes » ne participent pas à l'assiette fiscale et qu'elles constituent un poids pour l'infrastructure et les services municipaux.

Puisqu'il y a près de 100 000 étudiants dans les programmes d'études postsecondaires à Ottawa, ces fonds représentent 7,5 M\$ par an. À quoi consacre-t-on ces fonds? Pourquoi ne pas en prendre une partie pour patrouiller la Côte-de-Sable proactivement afin de relever les contraventions aux normes sur les biens-fonds et aux règlements sur les ordures ménagères, le stationnement et le bruit? Certaines municipalités (dont Kingston et London) ont lancé un mouvement pour porter ces droits de 75 \$ (soit le montant auquel ils étaient fixés en 1986) à 146 \$ (<http://www.thewhig.com/2012/11/09/point-of-view-heads-and-beds-levy-outdated-unnecessary>). Je ne crois pas qu'Ottawa y participe, alors qu'il le devrait. C'est de l'argent gratuit (Résident)

D'après mon expérience, je crois que le plus grand problème du quartier Côte-de-Sable, est non pas le zonage, mais plutôt l'approche adoptée par la Ville pour faire appliquer ses propres règlements, qu'il s'agisse du bruit, des ordures ménagères ou des normes sur les biens-fonds. Du point de vue des politiques, l'application du zonage et des règlements municipaux doit se dérouler de concert : la Ville fixe certaines règles pour le genre d'activité qui peut et qui ne peut pas se dérouler dans un secteur en particulier (commercial, résidentiel, industriel ou agricole), puis adopte des règlements pour guider les résidents sur les comportements admissibles et ceux qui ne le sont pas dans la zone correspondante. Dans le quartier Côte-de-Sable, un contrat social réunit toutes les parties, qui s'entendent pour vivre de concert dans la zone R4, qu'il s'agisse des étudiants, des familles, des professionnels ou des locataires, et pour se respecter et cohabiter harmonieusement, puisque somme toute, les règlements s'appliquent à tous. Or, l'impuissance systémique de la Ville à faire appliquer adéquatement et efficacement ses propres règlements, pour veiller à ce que les résidents se comportent comme il se doit, se manifeste désormais dans l'opposition exprimée par les propriétaires contre tout autre projet d'aménagement... À leurs yeux, les promoteurs sont toujours gagnants... et les propriétaires? On se contente de leur dire que de nouvelles directives seront adoptées pour répondre à certaines de leurs préoccupations... (Résident)

À mon avis, la Ville doit sérieusement reconsidérer une approche nouvelle pour faire appliquer les règlements dans des quartiers comme Côte-de-Sable et le Vieil Ottawa-Sud, où le nombre de nouveaux logements pour étudiants qui viennent s'ajouter au parc immobilier local est considérable et où les résidents expriment leur opposition. L'application réactive des règlements ne donne pas de bons résultats : j'ai énormément de statistiques dont je peux vous faire part, si vous êtes intéressés; je les ai déjà transmises à M. Mathieu Fleury, conseiller municipal. Dans les quartiers de forte densité, dans lesquels les populations étudiantes sont très passagères, le taux de roulement élevé amène de nouveaux locataires, ainsi que de nouveaux problèmes et de nouvelles campagnes d'information, bon an mal an. Or, en raison de l'attribution des ressources budgétaires de la Ville, on ne consacre pas de moyens supplémentaires à l'application des règlements dans nos quartiers, encore moins réactivement. Les décisions qui consistent par exemple à transmettre aux services de police les plaintes sur le bruit en dehors des heures normales reviennent nous hanter, puisque ces services tâchent eux-mêmes de comprimer leurs propres ressources budgétaires. La Ville est réfractaire à l'idée de poursuivre les propriétaires dont les locataires causent

des problèmes ou est incapable de le faire. Ce sont toujours les locataires des mêmes immeubles qui se rendent coupables des infractions aux normes sur les biens-fonds. Certains de mes amis doivent vivre non loin d'immeubles vandalisés et inoccupés depuis plus d'une dizaine d'années sans qu'interviennent les propriétaires ou la Ville, qui se contentent de masquer de peinture les graffitis et de tondre la pelouse une fois de temps en temps. ... les propriétaires ont l'impression que rien ne change et que la Ville, en continuant d'autoriser de plus en plus la construction de logements à forte densité pour les étudiants, aggrave le problème. (Résident)

Il faut cesser d'appliquer réactivement les règlements dans le quartier Côte-de-Sable et dans les autres quartiers dans lesquels les plaintes adressées au 311 sont très nombreuses. Il faut adopter une autre démarche pour les « secteurs spéciaux » afin de répondre effectivement aux besoins des résidents. Ce n'est pas parce qu'on traite tous les secteurs de la Ville sur un pied d'égalité que cela veut dire que tous les secteurs de la Ville finissent par compter sur le même niveau de service. Il faut parfois traiter différemment certains secteurs de la Ville pour obtenir le même résultat dans tous les secteurs en définitive. Ce n'est pas injuste de procéder ainsi : c'est ce qu'on appelle l'égalité effective, et il s'agit d'une politique justifiable à adopter à la lumière des difficultés systémiques relevées dans l'application des règlements dans des quartiers comme Côte-de-Sable. (Résident)

En surveillant proactivement certains quartiers, on permettra de protéger et de promouvoir les intérêts des résidents, qu'il s'agisse de jouissance paisible ou de qualité de vie, malgré l'accroissement des logements construits pour les étudiants. Je ne peux pas prendre la parole au nom de tous les propriétaires, mais j'ose affirmer que la plupart ont plus de difficulté parce que les règlements ne sont pas appliqués dans les propriétés suraménagées ou mal gérées et entretenues qu'ils en ont avec les étudiants qui les habitent. D'après mon expérience personnelle, les locataires relèvent des indices sur la façon de se comporter d'après le lieu qu'ils habitent. S'ils habitent un taudis et que le propriétaire se contente de percevoir les loyers sans rien faire d'autre, pourquoi se préoccuperaient-ils de leur quartier? En surveillant les quartiers et en appliquant les règlements proactivement, on adressera dans le même temps un message clair aux propriétaires qui négligent l'entretien extérieur de leurs propriétés. Si la Ville ne respecte pas sa responsabilité dans l'application des règlements dans le cadre du contrat social, rien n'oblige à informer les locataires qui viennent d'emménager pour la première fois sur les règlements à respecter, ni les propriétaires sans scrupule à se conformer aux règlements. (Résident)

Mettre l'accent sur le zonage R4 est valable et peut donner des résultats dans quelques années (ce qui revient en quelque sorte à manœuvrer le gouvernail d'un superpétrolier : on finit toujours par en modifier la trajectoire); or, j'encourage la Ville à donner aussi « raison » aux propriétaires dans le même temps, en veillant à mieux appliquer les règlements. (Résident)

La révision de la zone R4 devrait permettre d'encadrer les nouveaux travaux d'aménagement, notamment les aménagements intercalaires, en maintenant à leurs

niveaux actuels les ressources budgétaires que consacre la Ville pour enrayer les effets négatifs des aménagements existants trop denses. (Association communautaire)

Limite de quatre logements dans les sous-zones R4 de faible densité (R4A à R4L)

Il faudrait certes réviser la zone R4 pour éviter que l'on construise des logements surdimensionnés dans le cadre des projets de conversion, mais encore faut-il être prudents. Encourager la construction de nombreux logements de moindre superficie pourrait donner lieu à un grand nombre de logements « trop modestes », dont la viabilité à long terme est limitée, comme on l'évoque dans le dernier alinéa ci-dessus sous la rubrique « Limiter le nombre de chambres à coucher dans les logements ». En outre, une rue qui pourrait très bien accueillir un ou deux immeubles d'appartements de faible hauteur et de quatre logements pourrait être écrasée par des immeubles de même superficie abritant 8, 12 ou 16 logements : le nombre considérable de résidents et le bruit, les ordures ménagères et les autres inconvénients qui en découleraient auraient, à mon avis, un impact négatif sur le caractère du paysage de rue et du quartier. (Résident)

Les figures 2 à 5 du document de travail n° 1 sont utiles. Bien que je conçoive qu'il soit difficile de construire des immeubles qui répondent à la limite actuelle de quatre logements, j'estime qu'il paraît extrême de passer à 12 ou 16 logements (compte tenu des conséquences probables évoquées dans l'alinéa ci-dessus); des immeubles de 8 logements paraissent plus raisonnables. À nouveau, je crois que la question de la superficie de chaque appartement devrait entrer en ligne de compte. (Résident)

Je suis d'accord pour qu'on réexamine la limite de quatre logements pour les sous-zones R4 de faible densité. Il faut surtout réétudier la question si on veut tenir compte du lien entre la superficie minimale du terrain et le nombre de logements autorisé. Selon mon interprétation personnelle du *Règlement municipal de zonage*, on ne peut aménager que quatre logements dans les zones R4A et R4B, dans lesquelles la superficie minimale du terrain est de 540 m², alors qu'il n'y a aucune limite dans la zone R4U, dans laquelle la superficie minimale du terrain est de 360 m². S'il faut limiter le nombre de logements, il faudrait certainement qu'il y ait un lien avec la superficie du terrain. (Résident)

Relever la limite de quatre logements dans les sous-zones R4 de faible densité est une excellente solution. (Promoteur)

Il faudrait autoriser une plus forte densité de logements dans les immeubles d'appartements de faible hauteur et, dans le même temps, consentir des dérogations mineures, à la condition qu'elles le soient vraiment. Du même coup, les constructeurs n'auraient plus à se concentrer sur la masse des logements surdimensionnés et des immeubles d'appartements de faible hauteur. (Promoteur)

Je suis d'accord pour accroître la limite de quatre logements. La plupart des immeubles d'appartements de faible hauteur qui existent à l'heure actuelle ne pourraient plus être construits aujourd'hui en raison de la limite imposée de quatre logements. Il suffit de

prendre l'exemple de l'avenue Rosemount, entre l'avenue Gladstone et l'autoroute 417 (Queensway). Dans ce tronçon de la rue, trois immeubles d'appartements de faible hauteur ne sont pas en porte-à-faux et ne pourraient pas être construits aujourd'hui dans le zonage R4K existant. L'immeuble du 84 de l'avenue Rosemount comprend 12 logements. Il va de soi qu'aujourd'hui, les retraits et les exigences relatives aux aires d'agrément ne permettraient pas de construire actuellement des immeubles qui respecteraient intégralement le *Règlement municipal de zonage*. (Promoteur)

Dans les sous-zones R4 de faible densité, il faudrait autoriser la construction d'immeubles d'appartements de faible hauteur qui comprennent plus de quatre logements si on garantit la superficie (à préciser) minimale des logements. On pourrait ainsi éviter le zonage exclusif. (Association communautaire)

Le nombre maximum de logements devrait correspondre à la superficie du terrain et à la superficie minimale des logements. (Association communautaire)

Pour ce qui est du nombre de logements, nous souhaitons une certaine modélisation des différentes superficies de terrain dans le quartier Côte-de-Sable, pour constater les effets, dans la pratique, de l'absence de limites quant au nombre de logements, mais de l'imposition de limites pour le nombre de chambres à coucher. Si on arrive à bien maîtriser la densité grâce aux limites imposées quant au nombre de chambres à coucher et que la Ville peut mettre en application ces limites grâce à un plan d'attribution de permis pour les immeubles locatifs, nous serions sans doute alors prêts à exprimer un avis favorable pour l'absence de limites quant au nombre de logements par immeuble. Toutefois, nous continuons de douter que les promoteurs soient d'accord pour construire, dans le quartier Côte-de-Sable, plus de logements comportant moins de chambres à coucher par logement, ce qui a pour effet d'augmenter le nombre de cuisines et de salles de bain à prévoir, ainsi que la superficie des aires d'agrément à aménager. Nous recommandons d'autoriser dans les cas de doter d'une chambre à coucher au moins le tiers des logements, de deux chambres à coucher au moins l'autre tiers et de doter de quatre chambres un seul logement. La Ville devrait prendre les devants et appuyer cette mesure, en s'assurant que l'examen du plan d'implantation tiendra compte du nombre de chambres à coucher plutôt que du nombre de logements, ce qui donnera une meilleure idée du nombre potentiel d'occupants. (Association communautaire)

Si la conséquence inattendue de la limite de quatre logements est d'encourager certains promoteurs à aménager des logements encore plus vastes dans la même enveloppe de bâtiment, je crois qu'il serait utile de prévoir des dispositions pour éviter ce problème, au lieu de surdensifier un terrain (autrement dit, faire en sorte qu'il ne soit pas possible de contourner l'application de la réglementation du plan d'implantation, par exemple). (Résident)

Je suis d'accord pour tâcher de mettre fin à la construction de logements de 10 chambres à coucher. Je crois qu'en autorisant un plus grand nombre de logements (comme vous le faites dans cette proposition), vous pourrez résoudre une partie du

problème. Les étudiants n'aiment pas habiter ces logements. On a déjà constaté une baisse des loyers, de sorte que ces logements ne sont pas très viables. (Promoteur)

Un immeuble bondé de studios ne répond pas à la demande exprimée sur le marché à l'heure actuelle. Il faut veiller à ce que la réglementation reste le plus souple possible pour permettre aux promoteurs de réagir rapidement à l'évolution du marché. Si par exemple cette révision avait été faite il y a 10 ans, aucun de ces « logements de 10 chambres » n'aurait été construit, le promoteur aurait aménagé un ensemble de 10 chambres conformément à un plan d'implantation adapté. Les ensembles de 10 ou de 12 chambres sont beaucoup plus utiles qu'un triplex de 10 chambres, alors que la construction revient à peu près au même prix. (Promoteur)

Nous sommes parfaitement d'accord avec la recommandation de revoir la limite de quatre logements dans les sous-zones de faible densité et la superficie minimale des terrains pour les immeubles d'appartements de faible hauteur afin de donner l'occasion d'aménager d'autres logements dans les zones R4 qui se prêtent parfaitement à l'intensification. Nous sommes également d'accord avec les recommandations qui visent à harmoniser des exigences relatives à la superficie des terrains dans les zones R4 avec le tissu urbain des terrains dans les cas où le règlement est appliqué dans ces zones, surtout dans les secteurs qui se prêtent à l'intensification. Nous souhaitons savoir pourquoi les recommandations portant sur les modifications à apporter sont limitées aux sous-zones R4B, R4C, R4E, R4G, R4H, R4K, R4N, R4S et R4T. (Promoteur)

Entreposage des ordures ménagères

Mon quartier comprend un triplex de 34 chambres à coucher, ce qui est plutôt étonnant, si l'on pense seulement aux gens qui arrivent dans le quartier. Mais je n'ose pas penser à l'impact produit sur les terrains existants. Les locataires qui habitent la maison de chambres actuelle dans la rue détruisent tout simplement le quartier. Pendant les premières semaines, les promoteurs n'ont jamais prévu de zone pour le dépôt des ordures ménagères à l'intention des locataires. C'est pourquoi les 12 locataires se contentaient de jeter leurs sacs d'ordures sur leur pelouse avant; les animaux ont tous déchiqueté les sacs, et leur pelouse est finalement devenue une décharge à ciel ouvert. Je m'inquiète des répercussions de ce nouvel immeuble pour l'environnement et pour notre quartier. Comment un immeuble qui regroupera près du triple de résidents fera-t-il pour éliminer les déchets s'il ne peut même pas y parvenir avec 12 locataires? En plus des ordures ménagères, il n'y a AUCUNE PLACE DE STATIONNEMENT.

Qu'advient-il si 34 résidents ont chacun leur voiture? Où sont-ils censés se garer? Nous avons différents problèmes causés par les nouveaux locataires qui bloquent nos entrées de cour, ce qui représente un énorme danger. La Ville doit certes prévoir des mesures pour discuter des problèmes de stationnement dans l'aménagement d'un complexe d'habitations aussi vaste? (Résident)

On ne sait pas du tout pourquoi on exige de prévoir des zones pour le rangement des bacs à ordures à l'intérieur des habitations individuelles, des maisons jumelées ou des maisons en rangée. D'après notre expérience, les locataires des logements aménagés

au rez-de-chaussée peuvent gérer le rangement de leurs ordures ménagères. À notre avis, ce motif de préoccupation est davantage lié aux immeubles à logements multiples dans lesquels il n'y a pas de place de rangement dans les logements des étages supérieurs ou de zone accessible au rez-de-chaussée pour ranger les bacs à ordures. Cette proposition ne devrait porter que sur les « duplex », les « triplex » et les « immeubles d'appartements de faible hauteur ». Nous nous réservons l'occasion de faire d'autres commentaires sur la superficie minimum suggérée de 7 m² pour le rangement des ordures ménagères. On s'attend à ce que dans la plupart des cas, la zone de rangement des ordures ménagères soit aménagée dans un « bâtiment accessoire ». Pour le rangement des ordures ménagères (ou pour toute autre utilisation qu'on en fait), le bâtiment accessoire doit être implanté conformément aux dispositions du *Règlement municipal de zonage*. En obligeant à prévoir une zone de rangement des ordures ménagères pour ces types d'habitations, il faudra se pencher de nouveau sur les exigences relatives aux aires d'agrément suggérées, ce qui pourrait également obliger à revoir les dispositions relatives aux bâtiments accessoires. (Promoteur)

Le rangement des ordures ménagères est une question importante, et comme l'achalandage et les sorties de secours, ainsi que les installations sanitaires des habitations, on pourrait s'en servir pour établir naturellement le nombre maximum de chambres. On pourrait aussi ajouter, dans cette liste, les locaux réservés aux compteurs de gaz et d'électricité. (Résident)

Obliger à prévoir des zones de rangement des ordures ménagères à l'intérieur des immeubles à logements multiples est une bonne suggestion. Je m'attends à ce que la collectivité y soit favorable. (Résident)

On pourrait se pencher sur la question du rangement des ordures ménagères et du bruit causé par les appareils de climatisation (ou par les appareils d'aération ou de chauffage) en étendant l'application de la réglementation du plan d'implantation. Si on contrôle le nombre de chambres à coucher dans un logement, il n'est peut-être pas nécessaire d'étendre l'application de la réglementation du plan d'implantation pour les immeubles de trois logements ou moins. Je ne suis pas parfaitement au courant du problème, mais il me semble qu'il est exagéré d'appliquer la réglementation du plan d'implantation à chaque duplex ou triplex pour résoudre les problèmes de rangement des ordures ménagères. (Résident)

Je suis d'accord pour obliger à prévoir des zones de rangement des ordures ménagères à l'intérieur des immeubles à logements multiples. Au risque de provoquer la colère de mes voisins, j'irais même jusqu'à suggérer que la Ville adopte cette obligation pour toutes les formes d'habitation, y compris les maisons unifamiliales. Puisque les étés se réchauffent à cause du changement climatique, il pourrait se révéler peu souhaitable de ranger en plein air les bacs à ordures ménagères. (Résident)

Il faut rechercher une solution pour ce qui est de la fréquence des collectes d'ordures ménagères dans ces zones. La Ville a réduit cette fréquence à une collecte toutes les deux semaines, ce qui n'est pas suffisant. (Promoteur)

Le rangement des bacs à ordures dans les logements permettra de résoudre le problème de « pollution visuelle »; or, on ne fera ainsi que masquer le problème. Certains locateurs ne prennent pas au sérieux la question des ordures ménagères, et c'est ainsi que les ordures s'empilent et finissent par représenter un risque pour les locataires. Il y a plus de rongeurs dans les immeubles, entre autres problèmes. (Promoteur)

Il y a un nouveau règlement en ce qui concerne les remises à l'arrière des résidences; est-il possible de prévoir des logements dotés de zones fermées ou de bâtiments distincts pour le rangement des ordures ménagères dans la partie arrière du terrain? Les considérations sont les mêmes dans les logements; toutefois, on prévoit des zones pour le rangement des ordures ménagères. (Promoteur)

Je crois moi aussi qu'il faut se pencher sur les besoins relatifs au rangement des ordures ménagères; toutefois, je pense que la Ville doit aménager ces zones et faire un meilleur travail tout en obligeant les propriétaires et les constructeurs à respecter des normes plus rigoureuses et à adopter des solutions économiques et saines pour ranger les ordures ménagères sur les lieux (peut-être même à l'intérieur ou dans la partie arrière du terrain). (Promoteur)

En outre, il est peu pratique, contraire à la salubrité et dégoûtant de ranger les ordures ménagères dans les habitations. Qui voudrait vivre dans un logement dans lequel on est obligé de garder et de ranger des sacs d'ordures ménagères et de matières à recycler, des bacs verts et des bacs noirs qui s'empilent depuis deux semaines? Que dire des odeurs nauséabondes par les chaudes journées d'été, du risque de parasites et de la pollution visuelle? Il faut simplement ranger en plein air les bacs à ordures et les bacs à recyclage. Il faut aussi les ranger dans des enceintes adéquates. La Ville prend les mesures nécessaires en posant des questions sur le rangement des ordures ménagères. Elle oblige les constructeurs à en tenir compte dans les plans. Je suis d'accord avec la Ville et avec la collectivité sur cette question, mais je crois qu'il faut ranger en plein air, et non à l'intérieur, les ordures ménagères. (Promoteur)

Je ne suis pas d'accord pour obliger à ranger à l'intérieur les ordures ménagères. Il pourrait y avoir un problème dans les secteurs où habitent les étudiants; or, ce n'est certes pas un problème dans l'ensemble du territoire de la Ville. La Division de l'application des règlements et des inspections devrait s'occuper des problèmes de rangement des ordures ménagères en prévoyant des dispositions dans le *Règlement sur les normes d'entretien des biens*. Il n'y a pas de problème généralisé de rangement des ordures ménagères dans les secteurs de la Ville dans lesquels il y a beaucoup de duplex, de triplex et d'immeubles d'appartements de faible hauteur comme Vanier, Overbrook et Carlington. Ces immeubles ont été construits il y a des dizaines d'années, et je ne suis pas d'accord pour qu'on prenne de telles mesures pour corriger un problème qui n'existe même pas. Obliger les propriétaires d'un immeuble à prévoir une zone de rangement des ordures ménagères à l'intérieur n'aura pour seule conséquence que permettre d'utiliser une moins grande superficie de l'immeuble pour produire des revenus, ce qui nuira à la viabilité des petits immeubles. Il y a déjà énormément d'obstacles dont il faut triompher dans l'aménagement des petits immeubles à

logements multiples; alors pourquoi en ajouter un autre? Si la Ville adopte cette mesure, elle devrait autoriser la construction d'une remise annexée à l'immeuble ou indépendante du bâtiment dans la cour arrière et prévoir un allègement des exigences relatives aux aires d'agrément dans la cour arrière pour en tenir compte. Si cette mesure vise les duplex, les triplex et les immeubles d'appartements de faible hauteur, il devrait en être de même des logements secondaires ou des annexes résidentielles, ainsi que des autres immeubles à logements multiples (soit les maisons jumelées, les maisons en rangée, les maisons superposées en rangée, et ainsi de suite). (Promoteur)

Le rangement des ordures ménagères à l'intérieur des immeubles devrait être obligatoire si la zone de rangement en plein air se situe en face d'une propriété voisine appartenant aux zones R1 et R2. (Association communautaire)

Conformément à ce qui a été dit auparavant (sur les questions de stationnement), nous sommes d'accord avec la proposition de la Ville selon laquelle « les duplex, triplex et immeubles d'appartements de faible hauteur doivent comprendre une installation d'entreposage des ordures d'une certaine superficie ». (Association communautaire)

Nous sommes d'accord, notamment avec l'obligation de ranger les ordures ménagères à l'intérieur des immeubles à logements multiples dans la révision du règlement portant sur le zonage R4. (Association communautaire)

Nous sommes d'accord avec la décision d'obliger à ranger les ordures ménagères à l'intérieur des immeubles. Nous demandons de revoir cette question de concert avec le personnel responsable de la Ville pour savoir si on peut prendre des mesures qui permettront de s'assurer que l'on comptera des frais supérieurs pour la collecte des déchets des logements surdimensionnés, puisque ces logements produisent bien entendu plus d'ordures ménagères. (Association communautaire)

Je suis propriétaire d'un ensemble de six logements, et les bacs de recyclage sont vidés chaque semaine. On nous a fourni des chariots pour les grands bacs bleus, noirs et verts. Or, pour les ordures ménagères, on ne peut pas se servir des grands bacs et on doit utiliser les poubelles ordinaires, ce qui pose un problème. À Gatineau, on se sert des chariots, et les camions sont dotés d'un petit monte-charge pour aider les préposés à les soulever. La plupart de ces petits immeubles intercalaires ne sont pas dotés de bacs, puisqu'il faut les treuiller. On les dépose dans les petites entrées de cour, par exemple. L'entrepreneur ne peut pas « tirer ou pousser » un bac sur roues. Les chariots permettraient de résoudre tous ces problèmes. (Promoteur)

Je propose d'autoriser la collecte hebdomadaire des ordures ménagères et l'utilisation des gros chariots dans tous les immeubles de 3 à 12 logements des zones R3 et R4. Il s'agirait du même niveau de service que pour les bacs de recyclage, même s'il n'y avait qu'une collecte toutes les deux semaines, mais qu'on permettrait de se servir des chariots. C'est extrêmement important : ces deux solutions permettraient de résoudre entièrement le problème des odeurs nauséabondes, des plaintes des voisins, des rongeurs, des insectes et de toutes sortes d'autres problèmes sanitaires. (Promoteur)

Les ordures ménagères devraient être rangées à l'intérieur de l'immeuble même, et non dans une remise. (Résident)

Je suis très intimement convaincu que les ordures ménagères doivent être rangées à l'intérieur de ces éventuels immeubles d'appartements, et non dans une remise distincte. Ces remises ne sont pas très bien construites et ne sont jamais assez grandes pour le volume de déchets produit par les résidents; on laisse les portes ouvertes, et les animaux viennent éparpiller les ordures. Il faudrait ranger les ordures à l'intérieur et obliger à verdir le terrain autour de l'immeuble, ce qui permettrait de faire pousser des arbres. (Résident)

Hauteur et échelle

Pour la question de la hauteur, nous recommandons de porter à 13,5 m ou 14,5 m la hauteur actuellement autorisée pour les terrains plus vastes dans les sous-zones R4, afin qu'elles correspondent mieux à la hauteur actuelle autorisée de 11 m, ce qui est conforme à la déclaration du zonage R4 qui ne permet pas plus de quatre étages. En ce qui concerne les commentaires du document de travail sur le regroupement des terrains, nous sommes d'accord pour dire qu'il faut étudier attentivement la question et recommander de ne pas autoriser du tout le regroupement des terrains ou de fixer une superficie maximum; nous verrions d'un bon œil une discussion plus approfondie sur les limites qui s'imposent. (Association communautaire)

Le document de travail fait état de certains enjeux portant sur l'échelle; or, les recommandations correspondantes ne semblent pas permettre de protéger, d'une manière ou d'une autre, le caractère de la communauté. Le problème, c'est que dans la plupart des nouveaux immeubles des zones R4, l'échelle est disproportionnée par rapport aux propriétés voisines. Dans certains cas, il s'agit d'un problème de hauteur, tandis que dans d'autres cas, c'est la construction de nouveaux immeubles ou d'annexes empiétant plus profondément sur les cours arrière qui pose le problème. C'est pourquoi nous demandons d'étudier plus attentivement la réduction des limites de hauteur dont l'échelle est disproportionnée et d'accroître les exigences relatives au retrait de la cour arrière. (Association communautaire)

Le Plan officiel renferme déjà les dispositions pertinentes à propos de l'échelle, puisqu'il prévoit que les nouveaux aménagements doivent s'harmoniser avec les aménagements existants. L'échelle en fonction de la hauteur et du retrait est l'un des moyens les plus importants d'assurer la compatibilité. Toutefois, le *Règlement municipal de zonage* ne fait pas état de cette exigence, et le document de travail ne semble pas faire de recommandation à cet égard et doit donc être corrigé. (Association communautaire)

Je m'inquiète vivement de constater qu'on ne propose pas de modifier la hauteur ni la masse. (En fait, on ne fait pas justement état de la hauteur et des retraits.) (Résident)

Patrimoine

À nos yeux, il est essentiel de préserver le patrimoine, ainsi que les paysages de rue et le caractère exceptionnel du quartier Côte-de-Sable, et il devrait en être de même pour

la Ville. L'intensification paraît constituer un objectif qui l'emporte sur tous les autres; il faut toutefois reconnaître que la préservation du patrimoine permet de promouvoir la densité. Comme l'a affirmé l'une de vos collègues, M^{me} Jennifer Keesmaat, urbaniste en chef de la Ville de Toronto, « Les secteurs qui préservent les édifices patrimoniaux ont aussi tendance à être plus denses, plus diversifiés, plus abordables et à offrir plus de perspectives aux nouvelles entreprises ». Autrement dit, nous affirmons que continuer de démolir aveuglément des maisons dans le quartier Côte-de-Sable dans le souci de l'intensification nuit en fait à l'objectif de densification, de diversification et d'abordabilité du noyau urbain. (Association communautaire)

Dans le premier document de travail, il est question du caractère de la communauté et de la compatibilité, sans toutefois qu'on évoque la question essentielle de la préservation du patrimoine. L'absence de compatibilité des nouveaux aménagements est l'une des plus grandes préoccupations de nos associations membres. Malgré le libellé du Plan officiel qui encourage la compatibilité de la conception, le respect du caractère de la communauté et la préservation du patrimoine, la plupart des aménagements dont nous sommes témoins dans les secteurs zonés R4 de la Ville ne respectent pas ces objectifs; c'est pourquoi nous vous invitons, dans le cadre de votre recommandation, à définir de nouvelles directives. (Association communautaire)

J'ai été très inquiet d'apprendre que le représentant du zonage de la Ville d'Ottawa parle des immeubles qui commencent à approcher la fin de leur « espérance de vie » et qui sont mûrs pour de nouveaux aménagements intercalaires. Sérieusement, la Ville d'Ottawa n'encourage-t-elle pas la préservation des maisons anciennes? Voilà qui sonne le glas de tous les espoirs de préserver un sentiment d'appartenance à une communauté patrimoniale? En Europe, on préserve de la destruction les maisons qui datent du XV^e siècle, ou on va même jusqu'à les reconstruire à grands frais, pour préserver l'histoire; à Québec, la préservation des maisons et des édifices historiques permet de récolter d'énormes recettes touristiques. Pourquoi n'en serait-il pas ainsi à Ottawa et dans le quartier Côte-de-Sable, qui hébergent l'une des plus vastes, voire la plus importante collection d'édifices historiques? (Résident)

Dans le tronçon de la rue Chapel où j'habite, du côté est, de petites maisons en bardeau à clin ont été construites aux environs de 1892 dans un lot sur deux, puisque le lot voisin servait à l'agriculture. La plupart de ces maisons du croissant Hesse ont subi une cure de jouvence au fil des années; or, si on est très attentifs, on constate que le style d'une maison sur deux est très comparable. Ce n'est que dans les années 1940 qu'on a vraiment commencé à aménager des maisons intercalaires sur des terres agricoles. Cet aspect historique sera bientôt perdu à jamais, puisque les maisons seront démolies pour être converties en immeubles d'appartements beaucoup plus vastes. (Résident)

Zonage d'inclusion

Pour permettre de corriger la pénurie de logements subventionnés, la Ville serait-elle prête à désigner comme logement à loyer indexé sur le revenu (LLIR) un ou deux logements dans tous les nouveaux immeubles d'appartements de faible hauteur? Il

pourrait s'agir d'un bon moyen de déghettoïser les immeubles et de promouvoir une intégration plus saine, en diminuant les problèmes sociaux et les problèmes de criminalité. (Résident)

Le zonage d'inclusion est également essentiel pour assurer la diversité. Nos collectivités doivent offrir des logements aux personnes qui ont différents moyens socioéconomiques. Nous souhaitons qu'on adopte une exigence obligeant tous les nouveaux projets d'aménagement dont le nombre de logements est supérieur à une limite précisée et adéquate à en réserver une part au logement abordable. (Association communautaire)

Les maisons de chambres ne sont généralement pas construites à cette fin. Les propriétaires ont de la difficulté à obtenir le financement assuré nécessaire et sont aux prises avec les restrictions en vigueur. De même, les résidences offertes aux étudiants ne répondent pas aux besoins, faute de financement pour les promoteurs. En adoptant de nouvelles restrictions, la Ville d'Ottawa n'améliorera pas les options abordables offertes. (Résident)

Zonage d'inclusion : les quartiers n'offrent pas de places pour les logements sociaux ou coopératifs. Nous devons veiller à ce que tous les quartiers permettent de mieux intégrer les locataires qui n'ont pas de revenus ou dont les revenus sont faibles. Il faudrait refuser de délivrer des permis aux promoteurs qui ne veulent pas aménager de logements inclusifs. (Résident)

Regroupement de lots et dimensions maximales des terrains

Le regroupement des lots et leur réaffectation à d'autres vocations sont des obligations pour diversifier les quartiers. Il n'est pas nécessaire d'adopter de nouvelles restrictions, ni d'autres règlements ou directives pour les projets qui consistent à regrouper des lots. Si on construit quatre maisons en rangée ou un immeuble d'appartements de faible ou de moyenne hauteur, ou encore un immeuble en copropriété dans une zone R4, il ne devrait pas y avoir de problème. C'est à ces différentes tailles et formes et à ces différents styles de propriétés qu'on doit la diversité, la fonctionnalité et l'abordabilité des quartiers. Ces habitations sont destinées aux propriétaires de maisons unifamiliales (PMU) matures, aux jeunes familles dans les maisons en rangée ou aux étudiants qui habitent les petits appartements. La Ville a aussi tenu compte des cycles démographiques. Dans 5 ou 10 ans, lorsque les milléniaux ne voudront plus vivre dans des studios, ils rechercheront des maisons en rangée plus vastes ou des logements unifamiliaux dans les quartiers établis. Le regroupement des lots constituera le seul moyen, pour les constructeurs et les familles, de compter sur des logements abordables dans ces quartiers établis. Ces propriétés seront sans doute tellement attrayantes que même les retraités voudront s'y installer si elles font partie de maisons victoriennes de 371,6 m². (Promoteur)

Le regroupement des lots serait de bon aloi. L'essentiel, c'est que le type d'immeuble planifié soit aménagé sur un terrain autorisé en vertu du *Règlement de zonage*

n° 2008-250 (au lieu de consentir des dérogations aux normes de superficie des lots en s'adressant au Comité de dérogation). (Résident)

La consolidation des lots et la construction de grands immeubles sont des questions qui relèvent de la conception du paysage de rue et qui doivent être étudiées dans le cadre d'un examen de la phase 1 de l'Étude sur les aménagements intercalaires, ce qui soulève des questions comparables à celles qui sont étudiées dans cette phase de l'Étude. Il sera bientôt question de l'examen de la « phase 1 de l'Étude », et il serait nettement préférable de se pencher, dans cet examen, sur les questions du tissu urbain, de paysage de rue et de style d'aménagement. (Résident)

Je suis d'accord pour dire que la Ville devrait se pencher sur la superficie maximale des lots pour les immeubles d'appartements de faible hauteur. Il est logique de promouvoir l'équilibre grâce à un zonage clairvoyant et judicieux pour éviter les répercussions éventuelles du regroupement excessif des lots (ce qui est beaucoup plus facile à faire que d'essayer de « corriger » les problèmes *a posteriori*). (Résident)

Je ne suis pas d'accord avec les superficies maximales de lot pour les immeubles d'appartements de faible hauteur. Je crains qu'il s'agisse d'un obstacle qui se dresse contre des projets d'aménagement très pertinents et légitimes. Personne ne regroupe, à l'heure actuelle, des lots résidentiels pour construire des immeubles d'appartements de faible hauteur, puisque ces projets ne sont tout simplement pas financièrement viables. Les promoteurs achèteront des terrains zonés pour des aménagements de moyenne hauteur ou de grande hauteur, au lieu d'acheter des lots résidentiels à des prix « de détail » uniquement pour pouvoir construire des immeubles d'appartements de faible hauteur. (Promoteur)

Dans le document de travail n° 1, on indique en quoi le regroupement des lots peut avoir une incidence négative sur le caractère des quartiers, sans toutefois vraiment proposer de moyens de résoudre ce problème. En ce qui concerne la hauteur actuelle admise pour les lots plus vastes (regroupés) dans les sous-zones R4 S, M, P et T, nous constatons que le *Règlement municipal de zonage* prévoit des directives en ce qui concerne l'objectif du zonage R4 qui s'applique aux quartiers urbains intérieurs : « permettre un mélange de formes bâties résidentielles allant des habitations isolées aux immeubles d'appartements de faible hauteur, parfois limités à quatre logements, mais dont la hauteur n'est jamais supérieure à quatre étages, dans les secteurs désignés secteur urbain général dans le Plan officiel ». (Association communautaire)

La question du regroupement des lots est soulevée dans le document de travail, sans qu'on y apporte de solutions véritables. Il s'agit d'un problème essentiel, dont l'impact pourrait être énorme, et nous espérons qu'il sera étudié et mûrement réfléchi. En définitive, nous souhaitons que la Ville prévoie certaines mesures liées au regroupement des lots qui tiennent compte de cet impact et permettent de s'assurer que le nouveau tissu urbain des lots s'harmonise avec le tissu existant. (Association communautaire)

Je suis d'accord avec la recommandation du personnel de la Ville pour qu'il n'y ait pas de réglementation établissant une superficie maximale des lots pour les immeubles d'appartements de faible hauteur (Promoteur)

Superficies minimales des terrains

Je ne suis pas d'accord, sous toute réserve, pour modifier la superficie minimale des terrains des immeubles d'appartements de faible hauteur. L'exemple d'un terrain sur cinq qui respecte, dans le quartier Côte-de-Sable, l'exigence actuelle de la superficie minimale me paraît valable : toute modification risque d'influer sur le caractère du quartier. S'il y avait moyen de limiter l'aménagement des immeubles d'appartements de faible hauteur à 1,5 ou 2 immeubles sur 5, il pourrait s'agir d'une solution valable; toutefois, il y aurait lieu de s'inquiéter, puisque les immeubles d'appartements de faible hauteur pourraient se généraliser dans le quartier, ce qui ne correspond pas à la répartition envisagée dans l'objectif du zonage R4. (Résident)

Le rapport est muet sur les zones R4M et les zones suivantes. Il s'agit aussi du même problème (que l'harmonisation de la superficie minimale des terrains avec le tissu urbain effectif des lots). Par exemple, un immeuble de la zone R4S dont la façade donnant sur la rue et s'étend sur 40 pieds est limité à trois logements. (Promoteur)

Il est fortement recommandé de ne pas établir de lien entre le nombre de logements et la superficie du terrain. Pour le constructeur (comme pour la Ville), l'ensemble immobilier est généralement plus rentable si on autorise la construction de logements moins vastes. Par exemple, pour un immeuble de même superficie sur un terrain acceptable, sans dérogation mineure, 12 studios correspondent à 12 lits, alors que quatre logements de trois chambres représentent 12 lits. Les 12 studios représentent presque le double de la valeur des quatre logements de trois chambres. En établissant un lien entre le nombre de logements et la superficie du terrain, on nuit au constructeur, et on l'oblige à nouveau, par tous les moyens envisageables, à construire un bâtiment absolument hideux pour réaliser des économies, au lieu d'aménager un immeuble architecturalement élégant, invitant et financièrement viable. Les constructeurs VEULENT aménager des propriétés magnifiques. Ce sont les restrictions, les règlements et les directives qui nuisent à la viabilité, en les obligeant à faire preuve d'« ingéniosité » et à se contenter du minimum même. (Promoteur)

Je suis d'accord pour revoir la superficie minimale des terrains. Les exigences relatives à la largeur et à la superficie minimales des terrains ne devraient pas faire obstacle à un projet d'aménagement si toutes les autres dispositions du *Règlement municipal de zonage* sont respectées. Dans les deux dernières années, le Comité de dérogation a pris connaissance d'un nombre considérable de demandes de construction de triplex sur des lots qui ne respectent pas les exigences relatives à la largeur et à la superficie minimales des terrains du *Règlement municipal de zonage*. Ces projets d'aménagement sont toujours approuvés à la condition de respecter essentiellement les autres exigences relatives au rendement. Je serais heureux de vous fournir, sur demande, la liste de la plupart de ces propriétés. (Promoteur)

Il faut continuer d'appliquer la superficie minimale des terrains pour les immeubles d'appartements de faible hauteur, conformément au règlement en vigueur. (Association communautaire)

Je souhaite faire d'autres observations sur la largeur des terrains dans la zone R4. Pourquoi ne pas réduire à 11 m la largeur autorisée des terrains pour les immeubles d'appartements de faible hauteur, au lieu de la maintenir à 12 m, ce qui donnerait satisfaction à bien des propriétaires et leur épargnerait bien des démarches lorsqu'il s'agit de demander des dérogations mineures? (Promoteur)

Je m'inquiète des conséquences d'autoriser la construction d'immeubles d'appartements sur des terrains moins vastes et d'assouplir les limites imposées au nombre de logements. Je reconnais que je ne comprends pas parfaitement les raisons que vous donnez pour affirmer qu'il s'agit d'un avantage, ce qui est contraire à ce qu'on pourrait penser d'emblée. (Résident)

En ce que qui concerne la réduction proposée de la superficie des terrains des immeubles d'appartements, je m'inquiète puisque cette superficie ne permettra pas d'absorber les fortes quantités de précipitations, que les réseaux d'égout pourraient déborder et que les sous-sols pourraient être inondés. Ces incidences débordent largement le périmètre des quartiers immédiats de part et d'autre des projets d'aménagement. Je me demande si les urbanistes de la Ville ont même tenu compte de cette éventualité. (Résident)

Si on autorise les immeubles d'appartements sur les terrains de moindre superficie, où installera-t-on les fenêtres, les prises d'air des cuisines et les climatiseurs? Les résidents actuels ne devraient pas avoir à subir le bruit des climatiseurs en découle, ni à être privés de leur intimité. Il faut continuer d'appliquer la réglementation du plan d'implantation pour tous les nouveaux projets d'aménagement. (Résident)

Pour ce qui est du nombre de logements, nous souhaitons une certaine modélisation des différentes superficies de terrain dans le quartier Côte-de-Sable, pour constater les effets, dans la pratique, de l'absence de limites quant au nombre de logements, mais de l'imposition de limites pour le nombre de chambres à coucher. Si on arrive à bien maîtriser la densité grâce aux limites imposées quant au nombre de chambres à coucher et que la Ville peut mettre en application ces limites grâce à un plan d'attribution de permis pour les immeubles locatifs, nous serions sans doute alors prêts à exprimer un avis favorable pour l'absence de limites quant au nombre de logements par immeuble. Toutefois, nous continuons de douter que les promoteurs soient d'accord pour construire, dans le quartier Côte-de-Sable, plus de logements comportant moins de chambres à coucher par logement, ce qui a pour effet d'augmenter le nombre de cuisines et de salles de bain à prévoir, ainsi que la superficie des aires d'agrément à aménager. (Association communautaire)

Dans le document de travail, on propose de réduire la superficie minimale des terrains pour les immeubles d'appartements. Nous sommes inquiets à l'idée d'autoriser la construction d'immeubles d'appartements sur des terrains sous-dimensionnés et

croyons que votre proposition devrait être modélisée avant que ce changement soit apporté. Nous sommes favorables à la révision des sous-zones, puisque les superficies maximales et minimales des terrains ne sont pas toujours logiques; or, il faudrait compter beaucoup plus de temps et mieux mobiliser la collectivité. (Association communautaire)

Outre le caractère patrimonial de notre communauté, il y a aussi la question de la composition de la population qui habite ces logements. Nous avons tous constaté que l'intention de la Ville d'autoriser des aménagements intercalaires a eu pour effet de détruire la vie familiale dans d'importants secteurs du quartier Côte-de-Sable, en autorisant la construction de pavillons-dortoirs pour les étudiants. Personnellement, je ne suis pas d'accord pour encourager la construction d'immeubles d'appartements sur les terrains de moindre superficie ou plus d'appartements dans le cadre de la proposition d'Action Côte-de-Sable pour faire un compromis avec la Ville. À mon avis, cela ne débouchera que sur une nouvelle « période d'essai » de plusieurs années au cours desquelles les promoteurs continueront d'exploiter notre communauté. L'opinion de la Ville est évidente si la théorie de « Tim » (Tim J. Moerman) à propos de l'espérance de vie des immeubles dans le quartier Côte-de-Sable est représentative : toutes les maisons ont dépassé leur espérance de vie et devraient être démolies! (Résident)

Selon l'Aperçu du projet, une considération essentielle de la révision du zonage R4 consiste à « veiller à ce que la forme et la fonction des nouveaux petits immeubles d'habitation autorisés dans les zones R4 soient compatibles avec le quartier et s'y intègrent harmonieusement ». Si on adopte les modifications proposées pour le nombre maximal de logements et la superficie minimale des terrains conformément au document de travail n° 2, il y aura une difficulté, en particulier dans les zones R4N d'Overbrook auxquelles s'appliquerait la clause 7f. Si cette recommandation est adoptée de pair avec les modifications apportées à la réglementation du plan d'implantation, tout le fardeau de ce problème reviendrait à la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ainsi qu'au personnel chargé de réglementer le plan d'implantation. Et c'est nous qui en subirions les conséquences. (Association communautaire)

Politiques du Plan officiel

Je ne suis pas certain qu'il faut ajouter, au Plan officiel, d'autres énoncés de principe. Or, il serait utile de discuter plus en détail de la mise en œuvre des énoncés déjà adoptés. À mon avis, cette discussion déborde le champ d'application de cette étude. (Résident)

Nous sommes d'accord pour dire qu'il n'est pas nécessaire de modifier le Plan officiel pour mettre en œuvre les recommandations préliminaires de la Ville dans la révision de la zone R4. (Promoteur)

Dans notre lettre précédente, nous avons relevé les lacunes du libellé du Plan officiel et la malheureuse tentation à laquelle donnent lieu ces lacunes pour les urbanistes qui

veulent profiter des mesures d'atténuation mineures définies pour justifier des décisions favorables à des plans essentiellement mal conçus et qui devraient être rejetés ou radicalement révisés. Nous notons aujourd'hui, non sans inquiétude, que vous avez renoncé à la suggestion faite antérieurement (dans le document de travail n° 1) de réviser la politique pour la préciser afin de mieux protéger les quartiers stables contre les projets d'aménagement incompatibles. (Association communautaire)

Logements surdimensionnés

Je suis d'accord avec la proposition d'autoriser des logements surdimensionnés, mais uniquement dans les habitations individuelles. (Promoteur)

Dans le document de travail, il est également question des enjeux relatifs aux logements surdimensionnés. Or, il serait utile de tenir compte : 1) des coûts que la Ville consacre à enrayer les effets négatifs de ce type de logement; et 2) des projets d'aménagement déjà annoncés et qui répondront à la demande de logements près de l'Université d'Ottawa. Les données de l'annexe ci-jointe font état de 62 projets d'aménagement en voie de « conversion » et de 17 autres projets « intercalaires », dont la plupart pourraient être classés dans la catégorie des logements surdimensionnés et qui ont eu pour effet d'ajouter environ 720 chambres à coucher supplémentaires dans les zones R4 de la Côte-de-Sable depuis 2011. (Association communautaire)

Nous recommandons de prévoir, dans le règlement révisé sur le zonage R4, une définition de la notion de logement surdimensionné pour indiquer que ce type de logement comprend plus de quatre chambres à coucher par habitation et qu'il limite les secteurs dans lesquels on peut construire ces logements en appliquant une limite de concentration dans le secteur immédiat. Cette limite devrait être établie en se demandant si les cibles de densité dans les secteurs d'aménagement zonés pour une plus grande densité et situés à proximité (comme les secteurs d'aménagement axés sur le transport en commun et les rues principales) sont respectées ou non. Nous recommandons en outre que le règlement révisé sur le zonage R4 interdise la construction d'autres logements surdimensionnés dans le quartier Côte-de-Sable. (Association communautaire)

Le nombre de chambres à coucher dans les logements surdimensionnés devrait être limité à six, à moins que le constructeur ou le promoteur puisse normalement prouver que le logement a une vocation résidentielle. (Association communautaire)

Je suis d'accord pour qu'on autorise les logements surdimensionnés, mais uniquement dans les habitations individuelles. À nouveau, il faudrait mener une étude complémentaire pour calculer le nombre exact de chambres à coucher afin de définir cette catégorie. J'ai d'emblée l'impression que ce serait trop de prévoir huit chambres à coucher. (Résident)

Pour autoriser les logements surdimensionnés uniquement dans les habitations individuelles, je suggère de délivrer des permis dans les quartiers zonés R1 et R2. Je serais d'accord, mais je m'attends à ce que les quartiers s'opposent à l'idée, surtout si

l'habitation est proche d'un collège ou d'une université. Il faudrait éviter de reproduire un scénario opposant d'une part les quartiers de Windfields et la Ville d'Oshawa et, d'autre part, Ronald Death et d'autres intervenants. (Résident)

Dans le cadre des changements proposés, il ne semble pas exister de moyens efficaces d'atténuer les problèmes causés par les logements surdimensionnés actuels. Le règlement ne prévoit pas suffisamment de ressources pour réagir ponctuellement aux problèmes, ou encore, on ne prend pas nos préoccupations au sérieux et les ordures ménagères ne cessent de s'accumuler partout dans notre quartier. Nous avons absolument besoin d'autoriser la construction d'immeubles locatifs pour gérer cette multitude d'immeubles qui sont des maisons de chambres déjà aménagées sur nos rues. (Résident)

Stationnement

Le document de travail n° 2 fait état des hypothèses de planification antérieures en ce qui concerne l'intégration des parcs de stationnement. Je crois toujours que les petits immeubles d'appartements donneront lieu à des besoins en stationnement et que si on ne prévoit pas de places de stationnement, on ne fera que surencombrer le stationnement sur rue déjà congestionné. Si les résidents n'ont pas de voiture, ils auront tout de même besoin de véhicule pour arriver et repartir et recevront peut-être parfois des visiteurs. Je n'éliminerais donc pas les besoins en stationnement, et même s'il n'y a pas de places de stationnement, ne serait-il pas idéal de prévoir plus de places pour les arbres et d'autres espaces verts (d'autant plus que les petits immeubles d'appartements seront plus nombreux)? (Promoteur)

En autorisant la construction d'immeubles de 12 logements (quel que soit le nombre de chambres), sans prévoir de places de stationnement, on permet d'aménager des immeubles à logements multiples à forte densité d'occupation sur de petits terrains, ce qui constitue une grande préoccupation dans le cadre de cet examen. Dans la révision de la zone R4, il faudrait donc reconsidérer les dispositions du règlement. (Ce qui n'a rien à voir avec l'impact sur le stationnement dans la rue, que mes voisins ont récemment évoqué dans le contexte d'un projet d'immeubles de 34 chambres.) (Résident)

Si on n'exige pas de prévoir des places de stationnement pour les immeubles de 12 logements, on encourage l'aménagement des immeubles de maisons de chambres dans le zonage R4 en comptant sur le stationnement dans les rues. Les étudiants conduisent effectivement des voitures, et la construction d'un nouveau garage de stationnement sur l'avenue Carleton, ainsi que les études qui ont été menées confirment cette réalité. (Résident)

Les étudiants conduisent effectivement des voitures, et la construction d'un nouveau garage de stationnement à Carleton, ainsi que les études qui ont été menées confirment cette réalité. (Résident)

Le stationnement constitue également un problème dans le Vieil Ottawa-Est, surtout dans le quartier au nord de l'autoroute 417 (Queensway). Dans ce secteur, la pénurie de places de stationnement est exacerbée par le stationnement des véhicules des entrepreneurs et, désormais, par le stationnement plus limité en raison des conditions hivernales. Les projets d'aménagement planifiés qui n'ont pas obligatoirement à prévoir de stationnement sur place constituent un grand motif d'inquiétude pour bien des résidents. (Association communautaire)

Nous demandons au personnel de la Ville de bien vouloir surveiller les incidences des changements apportés au stationnement et d'en rendre compte aux représentants de la Ville. (Association communautaire)

Nous suggérons en outre de prévoir un lien entre l'obligation, éliminée par la Ville, de prévoir des places de stationnement pour les immeubles de moins de 12 logements et la question de la gestion des ordures ménagères. Ce changement apporté au stationnement a dans bien des cas éliminé l'accessibilité de la cour arrière, qui est suffisamment vaste pour permettre de bien ranger les bacs à ordures dans les cours arrière ou latérale. (Association communautaire)

Il s'agit à mes yeux d'un problème majeur. Il n'est pas possible d'obliger les automobilistes à stationner à l'arrière dans de nombreux sites. Quand c'est possible, cela prive les résidents d'aires d'agrément absolument nécessaires, dans lesquelles les résidents et les familles peuvent se divertir en lieu sûr. Personne ne veut voir ses enfants taper sur un ballon dans la cour avant près de la rue. Nous ne voulons pas non plus de tables de pique-nique sur la pelouse avant de nos propriétés. Il faudrait donc trouver un juste équilibre. En excluant complètement toutes les places de stationnement à l'avant des propriétés, on crée plus de problèmes. (Promoteur)

Dans de nombreux projets de construction de maisons en rangée ou superposées, je préférerais nettement le stationnement à l'avant et des cours arrières pour les familles et les enfants. À nouveau, cela peut vraiment causer des problèmes de sécurité et réduire la qualité de la vie. Au lieu de l'interdire, il faudrait rechercher des moyens de rendre cette solution plus viable. (Promoteur)

Le stationnement cause aussi un problème de manque de densité. S'il faut emprunter une allée pour se garer dans la cour arrière, on prend essentiellement la place d'une autre maison. Autrement dit, il faut compter davantage par maisons en rangée, en plus de la quantité d'asphalte nettement supérieure et des espaces verts. (Promoteur)

En définitive, de nombreuses personnes ont besoin de leur voiture à Ottawa. Les propriétés dotées d'une allée arrière ne sont pas nombreuses, et même dans ce cas, il faut utiliser les cours arrière. On ne règle rien en asphaltant nos cours arrière verdoyantes pour en faire des parcs de stationnement. Il est absurde de s'attendre à ce que les acheteurs de propriétés n'exigent pas de places de stationnement. Nous ne pouvons pas construire de maisons en rangée ni d'habitations superposées sans offrir de places de stationnement; il y aurait alors très peu d'acheteurs. (Promoteur)

Processus

Auriez-vous l'obligeance de confirmer que les projets d'aménagement proposés dans le cadre du zonage actuel (comme celui du 41, rue Concord) ne seront pas lancés avant la fin de l'examen? Il serait parfaitement injuste, pour les résidents, que la Ville autorise les projets d'aménagement dans le cadre du zonage R4, tout en procédant à un examen pour savoir si ce zonage est toujours adapté dans sa forme actuelle. À nos yeux, il s'agit d'une question d'équité administrative fondamentale. La Ville affirme mettre en équilibre l'intérêt des résidents et des promoteurs. Dans l'intérêt de qui prend-on la décision d'autoriser le lancement de projets en sachant que les résidents seront suffisamment inquiets pour justifier un examen du zonage correspondant? Qui en particulier a autorisé la décision de permettre la réalisation du projet du 41, Concord, en sachant que les règles de zonage faisaient l'objet d'un examen? Cet examen a pourtant été lancé avant que les détails du projet soient rendus publics. Quel message la Ville pense-t-elle lancer aux résidents en approuvant un projet dans le cadre du zonage actuel alors que ce zonage fait l'objet d'un examen, puis modifie le zonage de manière à ce qu'en définitive, le projet ne soit pas approuvé en vertu du zonage final ou nouveau? (Résident)

Démocratie directe : les résidents d'Ottawa doivent tenir un scrutin sur ces décisions. Les communautés locales doivent mieux participer à la formulation des règlements de zonage afin de dégager un consensus collectif et de donner aux résidents, anciens ou nouveaux, leur mot à dire sur le caractère de leur quartier. On peut tenir des référendums communautaires sur différents plans de conception et règles de zonage des collectivités. (Résident)

Il faudrait modifier les règles relatives aux propriétés voisines et appartenant à la même personne pour que le public donne son avis lorsqu'il s'agit de considérer que ces propriétés constituent un seul et même domaine pour le zonage. Au lieu de les considérer automatiquement comme une propriété, il faudrait recourir au même processus de traitement des demandes que lorsque l'on fractionne un lot. Il faut donc prévoir un examen public pour que les résidents puissent donner leur avis sur la superficie, la taille et la vocation des grands immeubles, surtout dans les cas où le stationnement constitue ou peut constituer un problème. (Résident)

Maisons de chambres

Je suis d'accord pour préciser la distinction entre un logement et une maison de chambres. (Promoteur)

Il faudrait mettre au point la définition des notions d'appartement, de maison de chambres et des autres formes d'occupation conjointe dans le cadre d'un bail. Il semble, d'après les discussions avec les constructeurs, que la Direction des permis ait sa propre définition de la notion de maisons de chambres, qui n'est pas la même que celle qu'applique la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique. (Résident)

Préciser la différence (grâce à des définitions) entre un logement et une maison de chambres est un travail essentiel, qui est solidement appuyé. Dans l'examen et la modernisation des définitions, il faudrait aussi tenir compte des appartements, en particulier ceux qui sont aménagés dans les grands immeubles d'habitation. (Résident)

En ce qui a trait à la distinction entre un logement et une maison de chambres, il pourrait être utile de tenir compte de la définition de « maison de chambres ». Selon mon interprétation du *Règlement municipal de zonage*, une maison de chambres doit comprendre au moins quatre chambres. Autrement dit, la convention traditionnelle qui consiste à « accueillir des pensionnaires » ou « accueillir des chambreurs » ne ferait que donner une nouvelle définition à la notion de résidence lorsqu'on aménage un certain nombre de chambres. En précisant qu'il y a quatre chambres dans la définition de la notion de maison de chambres, on pourrait donner foi à l'idée de limiter au même nombre le nombre de chambres dans les logements. (Résident)

L'interdiction des maisons de chambres et des maisons de retraite dans les sous-zones R4 de faible densité est une question qui n'est pas soulevée dans le document de travail, mais qui pourrait également être pertinente. Comme je l'ai fait observer ci-dessus, il semble que l'hébergement traditionnel et informel de « chambreurs » ou de « pensionnaires » soit soumis à de fortes restrictions; or, lorsqu'on atteint le chiffre magique de quatre, cette pratique devient interdite dans de nombreuses sous-zones, ce qui peut accroître la complexité de l'examen actuel des problèmes de zonage R4; or, il pourrait s'agir d'une question importante si on tâche de faire construire des logements abordables. (Résident)

Question relative aux « maisons de chambres » : je suis en mesure de confirmer qu'au moins un promoteur dans ce quartier a annoncé un nouveau projet d'immeubles à logements multiples comportant un certain nombre de chambres à coucher (plutôt que d'appartements). J'invite la Ville à se pencher sur les dispositions du *Règlement municipal de zonage* afin de s'assurer qu'on ne contourne pas l'objectif du règlement sur les maisons de chambres. (Résident)

Je suis d'accord pour préciser la différence (dans des définitions) entre un logement et une maison de chambres. Il faudrait profiter des leçons apprises dans d'autres municipalités. (Résident)

Notre communauté verrait d'un bon œil des définitions plus claires dans le *Règlement municipal de zonage* (et cohérentes dans tous les secteurs dans lesquels la Ville applique le règlement), et en particulier, je souhaiterais qu'on s'assure que les projets d'aménagement qui prévoient des maisons de chambres, mais qui sont réglementées comme des logements, soient soumis à une réglementation adéquate. (Association communautaire)

Nos commentaires : nous sommes d'accord avec l'examen précisant les définitions du zonage pour les maisons de chambres. (Association communautaire)

Notre recommandation : nous suggérons de nous pencher, dans le cadre de l'examen, sur cette question pour réviser le règlement en vigueur sur les maisons de chambres. Il faudrait aussi en profiter alors que la Ville progresse dans le travail qu'elle mène pour établir les paramètres d'un plan d'attribution des permis de construire des immeubles locatifs. (Association communautaire)

Les maisons de chambres « de fait » se sont généralisées dans de nombreux secteurs de la Ville, notamment dans ceux qui ne font pas partie de la zone R4. Nous sommes d'accord pour épurer et préciser les définitions et les règles relatives aux maisons de chambres. En définitive toutefois, nous sommes d'avis que toutes les modifications apportées par rapport aux maisons de chambres n'empêcheront pas les exploitants des maisons de chambres « de fait » de continuer d'exercer leurs activités. C'est pourquoi il faudrait adopter, à Ottawa, le principe des permis de construire des immeubles locatifs, en prévoyant l'obligation de soumettre chaque année tous les immeubles locatifs à une inspection. (Association communautaire)

Je sais que le promoteur s'est assuré qu'en théorie, tout est conforme. Seulement trois baux ont été signés pour le triplex. Il n'y a aucun moyen de s'assurer qu'une SEULE personne habite chaque chambre. Et je sais effectivement que la plupart des locataires de l'immeuble ne se connaissaient même pas avant de signer leur bail : ils n'ont eu qu'à en signer un d'emblée; or, l'immeuble est toujours exploité comme une maison de chambres. Le promoteur est un menteur astucieux et profite de sa connaissance des lacunes du règlement pour mener ce stratagème. (Résident)

Que fait la Ville pour veiller à mettre en application les règlements? Dans ce nouveau projet immobilier, on propose 34 CHAMBRES. Certes, les constructeurs essaient de s'en sortir avec cette maison de chambres aménagée dans le style d'un immeuble d'appartements; or, d'après l'expérience vécue dans leur infrastructure existante, ce n'est certainement pas le cas. Il semble que le promoteur profite des lacunes dans les règles de zonage R4 de la Ville, et il faut absolument que le responsable de ces règles de zonage en discute avec les promoteurs. Les maisons de chambres doivent être soumises à un examen beaucoup plus attentif pour pouvoir être autorisées. Je ne sais vraiment pas pourquoi la Ville a même autorisé, si facilement et sans poser de questions, le premier immeuble, qui ne comprenait que 12 chambres individuelles. Les promoteurs connaissent les moyens de tromper la Ville, qui n'a pas fait de contrôle préalable pour s'assurer que tous les règlements et toutes les règles de zonage étaient respectés. Et aujourd'hui, on s'apprête à le refaire. Je vous invite tous à vous pencher sur cette question le plus rapidement possible, puisque les promoteurs sont déjà sur le point de démolir cette vieille maison, les yeux écarquillés par l'appât du gain. (Résident)

La seule option proposée qui paraît prometteuse consisterait à « préciser les règles établies pour assurer une nette distinction entre les maisons de chambres et les autres immeubles à logements multiples ». Je souhaite que la Ville adopte une catégorie distincte pour l'occupation des maisons de chambres et des résidences pour étudiants à la fois, ce qui correspondrait à notre réalité, ce qui ne serait pas le cas de tous les autres changements proposés. (Résident)

Un modèle de maison de chambres construit expressément à cette fin pourrait constituer une meilleure option. Même si tous n'en veulent pas, ce type d'habitation constitue un créneau très important sur le marché et permet d'offrir des logements à coûts moindres. Bien des itinérants et les personnes les plus démunies y loueraient des chambres. La Ville consacre des millions de dollars à des hôtels lorsque la capacité d'accueil des refuges est dépassée. Il est évident qu'il n'y en a pas suffisamment. (Promoteur)

Il faudrait préciser la différence (grâce à des définitions) entre un logement et une maison de chambres : ce changement aurait dû être apporté depuis longtemps au règlement de zonage, et cette précision sera très appréciée. (Promoteur)

Les recommandations ne font pas bien état de l'obligation de prévoir ce type de logement pour les personnes démunies. L'hébergement temporaire par des amis et le logement partagé sont des maux nécessaires pour ceux qui ont des problèmes de santé mentale et pour les autres qui sont des chômeurs chroniques. Toutes les recommandations proposées devraient répondre à ces besoins. (Résident)

Dans le règlement sur les maisons de chambres, il est question de louer au plus trois chambres. Cette précision ne figure plus dans vos recommandations. Vous semblez légaliser ce qui était jugé illégal. (Résident)

Et si vous facilitiez la construction des maisons de chambres, tout en limitant éventuellement le nombre maximum de maisons dans un secteur ou dans chaque rue? (Promoteur)

Logements secondaires

Il faut approuver le plan d'implantation de la plupart des projets qui comprennent quatre logements ou plus; or, dans certains cas, les habitations secondaires comprennent parfois quatre logements ou plus, qui sont construits sans qu'on approuve le plan d'implantation. Par exemple, on peut construire deux maisons jumelées, puis des habitations secondaires pour un total de quatre logements, ou encore trois maisons en rangée, qui sont ensuite fractionnées et auxquelles on peut ajouter, dans chacune, un logement secondaire, ce qui donne un total de six logements. On peut le faire sur des terrains beaucoup moins vastes et dans des quartiers de plus faible densité, par exemple dans les zones R2 et R3. C'est pourquoi un immeuble de quatre logements constitué de maisons jumelées et de logements secondaires aura plus d'impact sur les environs qu'un immeuble d'appartements de faible hauteur et de quatre logements construits sur un grand terrain dans une zone de forte densité. Il est plutôt difficile de comprendre que la Ville ait tellement simplifié les formalités pour mettre en œuvre ce type de densité dans les zones R2 et R3, alors qu'il y a toujours tant d'obstacles lorsqu'il s'agit d'atteindre le même niveau de densité dans une zone R4. (Promoteur)

Nous ne sommes pas au courant de problèmes qui justifieraient qu'on limite, dans les recommandations, le nombre de chambres dans les logements secondaires ou la nécessité de fixer, dans les logements secondaires, une superficie maximale qui ne

correspondrait pas déjà à la limite recommandée pour le nombre de chambres dans les immeubles d'habitation. Il nous faut mieux comprendre le motif de préoccupation lié à la construction d'un logement secondaire plus vaste dans le cadre d'une grande habitation individuelle. Ce constat s'applique en particulier dans le secteur rural, où l'on construit de très grandes maisons sur de très vastes superficies, alors qu'on pourrait facilement aménager, dans la maison même, un logement secondaire plus grand. Cette recommandation met en lumière notre inquiétude selon laquelle bien des citoyens, constructeurs et associations communautaires sur l'ensemble du territoire de la Ville qui ne suivent sans doute pas cette discussion pourraient être étonnés d'apprendre trop tardivement dans le cadre du processus que des changements ont été apportés aux dispositions du *Règlement municipal de zonage* pour les logements secondaires.

(Promoteur)

Le logement secondaire aménagé dans le sous-sol de ma maison fait plus que 80 m², ce qui correspond à la moyenne de la superficie de la plupart des maisons de plain-pied. Je ne comprends pas pourquoi le personnel responsable de la planification de la Ville a réclamé une intensification distincte grâce aux annexes résidentielles, alors qu'il tâchait d'éliminer cette intensification distincte en limitant la superficie des logements secondaires. S'il y a un problème parce que des locateurs aménagent des chambres dans les sous-sols des quartiers dans les alentours de trois établissements d'études postsecondaires de la Ville, pourquoi alors ne pas imposer des limites dans ces secteurs seulement? On créera ainsi un impact défavorable inconsideré pour les familles dont les parents vieillissent, et qui ont des enfants adultes, sans permettre de résoudre le problème de l'abordabilité des logements dans l'ensemble de la Ville.

(Résident)

Réglementation du plan d'implantation

Dans l'exposé ci-dessus portant sur les définitions, il existe une situation comparable à l'exemple cité. En mettant au point une définition honnête de la notion de triplex, on réduirait le fardeau des demandes de réglementation du plan d'implantation. En prévoyant une évaluation de l'échelle de l'immeuble, on permettrait de mieux mettre au point et d'améliorer le recours à la réglementation du plan d'implantation. À mon avis, l'association communautaire serait favorable à sa proposition. (Résident)

Dans le document de travail, on fait observer que le *Règlement municipal de zonage* en vigueur est muet sur un certain nombre de problèmes. Je suis d'accord avec la suggestion selon laquelle la révision de ce règlement devrait permettre de corriger ces problèmes (par exemple, le rangement des bacs à ordures ménagères et le bruit relatif à l'accroissement de la densité) au lieu de permettre que ces problèmes dégénèrent. Si je comprends bien, le processus de réglementation du plan d'implantation prévoit une exemption pour les immeubles de trois logements ou moins, ce qui a fini par devenir, pour certains promoteurs, un facteur de motivation dans la construction de logements surdimensionnés. La solution simple semble consister à éliminer cette exemption, bien qu'on ne sache pas vraiment si cette décision donnerait lieu, pour les urbanistes de la Ville, à un fardeau inconsideré. (Résident)

Il semble qu'on se soit penché sur ce problème quand la Ville a changé la possibilité de soumettre un projet à la réglementation du plan d'implantation « à la discrétion du gestionnaire ». Je serais d'accord pour adopter une directive établie pour le plan d'implantation, sans laisser la question à la discrétion d'un gestionnaire. (Promoteur)

Je ne saurais trop insister sur le fait que c'est la réglementation du plan d'implantation qui constitue le plus grand obstacle qui se dresse contre l'aménagement des immeubles d'appartements de faible hauteur à Ottawa. Cet obstacle augmente considérablement les coûts, l'incertitude et les retards dans le processus d'aménagement, et à mon avis, cette réglementation apporte très peu d'avantages dans l'aménagement des immeubles de faible hauteur. Il faut réévaluer le processus d'approbation des immeubles d'appartements de faible hauteur si la Ville souhaite encourager ce type de logement. (Promoteur)

Puisque l'on peut construire de nombreux logements secondaires (par exemple, deux maisons jumelées, chacune dotée d'un logement secondaire, ce qui donne quatre logements), il semble plutôt incohérent d'exiger d'approuver le plan d'implantation pour une forme d'aménagement et non pour une autre alors qu'elles permettent toutes deux de construire le même nombre de logements. Par exemple, pour construire un immeuble d'appartements de faible hauteur de quatre logements, il faut déposer (entre autres) une évaluation environnementale du site, une justification de l'aménagement, une analyse géotechnique et une étude sur le bruit; or, aucune de ces études n'est obligatoire pour construire le même nombre de logements ou plus en regroupant des maisons jumelées ou des maisons en rangée avec des logements secondaires ou des annexes résidentielles sur la même propriété. De plus, on ne construit des immeubles d'appartements de faible hauteur que dans les secteurs dans lesquels ils sont autorisés en vertu du zonage (pour les secteurs de plus forte densité). (Promoteur)

L'un des plus grands problèmes relatifs à l'approbation du plan d'implantation, c'est qu'elle donne lieu à une contribution aux frais relatifs aux terrains à vocation de parcs. Cette contribution n'est pas obligatoire pour les immeubles de quatre logements constitués de maisons jumelées et de logements secondaires, à la condition que la propriété ne soit pas encore fractionnée; elle est obligatoire pour les immeubles d'appartements de faible hauteur et de quatre logements. D'après les valeurs foncières types à Ottawa, dans les cas où l'on peut construire des immeubles d'appartements de faible hauteur et de quatre logements, cette contribution peut représenter entre 35 000 \$ et 55 000 \$, ce qui revient très cher pour un petit projet d'aménagement, à plus forte raison si l'on tient compte des autres frais relatifs à l'approbation du plan d'implantation (par exemple, les frais de dépôt de la demande, les rapports techniques, les modifications apportées aux rapports techniques et aux dessins d'architecture en raison des commentaires de la Ville, les ententes d'aménagement, et ainsi de suite). Même s'il faut verser cette contribution, il faut quand même prévoir, dans les immeubles d'appartements de faible hauteur de quatre logements, une aire d'agrément en plein air de 45 m², alors que cette obligation n'existe pas pour les immeubles de quatre logements constitués de maisons jumelées et de logements secondaires. (Promoteur)

Il faudrait éliminer tous les types de réglementation du plan d'implantation pour tous les projets d'aménagement (par exemple, les immeubles d'appartements de faible hauteur et les maisons en rangée) qui comprennent au plus six logements, puisqu'à l'heure actuelle, le *Règlement municipal de zonage* autorise la construction de six logements sans soumettre ces projets à la réglementation du plan d'implantation. (Promoteur)

Pour les immeubles de faible hauteur dont le nombre de logements est compris entre six et une vingtaine (à préciser), il faudrait mettre au point un processus simplifié de réglementation du plan d'implantation. Pour les immeubles de faible hauteur de plus d'une vingtaine de logements (à préciser), on ferait appel au même processus; il faudrait toutefois mener des travaux de génie civil pour évaluer le nivellement, la viabilisation du site et l'adéquation des services publics, puisqu'il faudrait en fait apporter des changements à l'infrastructure existante. Il faudrait aussi tenir une consultation publique. (Promoteur)

Tous les autres travaux devraient être traités ailleurs pendant le déroulement du processus de réglementation du plan d'implantation. Par exemple, l'analyse géotechnique est obligatoire lorsque le site a été creusé; or, le coût de ce travail ne représente qu'une maigre fraction du prix d'une analyse géotechnique type. Pour les petits immeubles d'une vingtaine de logements au plus, il faudrait tenir compte, dans le processus d'examen du permis de construire, du nivellement, de la viabilisation du site, de la gestion des eaux pluviales, et ainsi de suite, comme on le fait pour les maisons individuelles, les maisons jumelées et les maisons en rangée. (Promoteur)

Nous sommes d'accord avec l'idée de s'inspirer, dans la réglementation du plan d'implantation, de l'échelle de l'immeuble, et non seulement du nombre de logements. (Association communautaire)

Nous sommes d'accord pour dire que la réglementation du plan d'implantation devrait s'appliquer à un plus grand nombre de formes d'aménagement et qu'il faudrait tenir compte, non seulement du nombre de logements, mais aussi des questions de superficie globale et du nombre de chambres à coucher. Nous suggérons de soumettre, à la réglementation du plan d'implantation, tous les projets d'immeubles de quatre logements ou plus, ou de 10 chambres à coucher ou plus au total, ou encore ceux dont la superficie est supérieure à 325 m². (Association communautaire)

Je ne suis pas d'accord avec la suggestion d'obliger à soumettre, à la réglementation du plan d'implantation, tous les immeubles de 400 m² ou plus, puisqu'on étendrait alors cette réglementation à de nombreuses formes d'aménagement qui n'y sont pas déjà soumises. Un triplex de trois étages avec un sous-sol dépassera facilement les 400 m² (100 m² par étage). Une grande maison individuelle dans le secteur rural pourrait également être soumise à cette obligation. Rien ne justifie d'étendre la réglementation du plan d'implantation à ces formes d'aménagement. Nous croyons savoir que d'autres ont suggéré d'obliger à appliquer la réglementation du plan d'implantation pour tous les immeubles de 600 m² ou plus. Nous serions d'accord pour fixer la norme à 600 m². (Promoteur)

Je préférerais continuer d'appliquer la réglementation spéciale actuelle du plan d'implantation pour la Côte-de-Sable. (Résident)

Clauses de transition

Il faudra adopter une clause de transition si les changements que l'on recommande d'apporter au règlement donnent lieu à des dispositions plus restrictives (par exemple, le rangement des bacs à ordures et les aires d'agrément). (Promoteur)

Nous recommandons également de rappeler directement le Plan de gestion de la forêt urbaine de la Ville et ses exigences relativement aux arbres distinctifs et à l'obligation de préserver les arbres sur les propriétés en règle générale. Les arbres permettent d'éviter ou au moins de réduire l'obligation d'installer des climatiseurs, et il faut appuyer la préservation et le reboisement d'une manière ou d'une autre dans la révision du *Règlement municipal de zonage* et dans le processus régissant les demandes de dépôt de plan d'implantation pour tous les immeubles à logements multiples que l'on propose de doter de climatiseurs. Il faudrait aussi reconnaître que la promotion d'un couvert forestier urbain vigoureux est l'une des raisons les plus importantes qui justifient des marges de retrait suffisantes. (Association communautaire)

La disparition des arbres matures est un autre enjeu qui influe sur le caractère de la communauté. Il faut consacrer beaucoup plus d'efforts à la préservation de notre couvert forestier urbain. Les dispositions relatives au zonage R4 sont directement liées à cette question. L'un des objectifs des marges de retrait devrait être de s'assurer qu'on donne assez de place aux arbres matures. En règle générale, les exigences actuelles relatives aux marges de retrait ne permettent pas de conserver les arbres matures ni d'enrichir le couvert forestier urbain, ce qui n'est pas conforme aux conclusions tirées de la consultation tenue récemment sur la stratégie relative à la forêt urbaine d'Ottawa. (Association communautaire)

Je suis heureux de constater que vous vous penchez sur le large éventail des outils qui pourraient permettre d'obtenir les résultats souhaités dans la révision du zonage. Selon ma réaction intuitive, la Ville doit prendre les mesures nécessaires pour obtenir les résultats voulus. Il faudrait faire une mise en garde pour s'assurer que les changements comme ceux qui sont apportés aux redevances d'aménagement n'auraient pas de conséquences importunes (par exemple, en encourageant les promoteurs à éviter de construire des immeubles d'appartements pour les familles). De même, je souhaite que tous les changements apportés au Plan officiel permettent de réunir des renseignements supplémentaires sur la réalisation des objectifs, au lieu de changer l'orientation. (Par exemple, les résidents seraient sans doute découragés si la Ville devait revoir les questions pour lesquelles des résidents croyaient avoir atteint un résultat visé, pour ensuite constater que le dossier est rouvert et qu'il faut reprendre le débat depuis le début.) (Résident)

La Ville devrait tâcher de définir, de concert avec les communautés, les rues principales et les rues de moindre importance dans chaque quartier et définir les secteurs dans lesquels on peut construire des immeubles d'appartements (et de petits immeubles polyvalents) et, par extension, les secteurs dans lesquels ces immeubles sont interdits. (Résident)

Nous devons donner aux résidents d'Ottawa les moyens de bâtir leurs propres maisons. Le mouvement de construction des micromaisons progresse, et la demande de terrains permettant de construire ces maisons est énorme. On peut réserver des espaces verts (de concert avec d'autres vocations) pour les micromaisons communales. Ces habitations sont moins chères, plus durables, mobiles et peuvent être construites de manière à répondre aux préoccupations locales. (Résident)

Sur la rue Concord Nord, nous avons déjà été aux prises, dans la dernière année, avec la construction d'une maison de chambres (au 59, rue Concord Nord), ce qui a été épouvantable. Nous avons dû subir constamment des pannes d'aqueduc et d'hydroélectricité, en plus d'être dérangés par le bruit des grosses machines et par l'effroyable grossièreté et le sexisme des travailleurs de la construction, entre autres. Quand ils ont démolé la maison existante, les constructeurs nous ont dit qu'ils habiteraient le nouvel immeuble qu'ils construiraient. Il s'est avéré que c'était un mensonge et ils ont finalement construit un complexe de 12 logements. C'était très inquiétant. Autrement dit, au moins 12 nouvelles personnes allaient s'installer dans le quartier. Dans les annonces qu'ils ont publiées sur Kijiji, il était question non seulement d'appartements de trois et de quatre chambres, mais aussi de chambres individuelles, ce qui revenait à une maison de chambres. Or, on n'avait pas demandé de permis de maison de chambres pour l'immeuble même, et je commence à m'inquiéter des lacunes dans la mise en application des règlements par la Ville. (Résident)

Le moins que je puisse dire, c'est que la Ville n'a pas fait de contrôle préalable pour ces immeubles. À mes yeux, il est évident que la Ville s'inquiète des taxes seulement. Les constructeurs attireront plus de résidents, ce qui sera « utile » pour l'économie existante, et ce qui représente à mes yeux un ignoble canular. J'ose espérer que la Ville s'inquiète plus de sa population existante que le montre cet exemple, en se contentant d'autoriser des promoteurs à faire ce qui leur plaît. On m'a donné de NOMBREUX exemples de ce scénario, et je crois honnêtement que la Ville doit se pencher DÈS AUJOURD'HUI sur ce problème. (Résident)

Le changement n'est pas un objectif en soi : il s'agit simplement d'un processus qu'il faut gérer comme il se doit pour orienter les finalités et obtenir les résultats souhaités. (Résident)

L'un des points qui n'a pas été traité dans le règlement de l'appel interjeté par l'Association communautaire du Vieil-Ottawa-Est contre les habitations de trois logements de 11,0 m² dans des zones R3 concernait des définitions. On peut attribuer deux définitions à un immeuble de 3,5 niveaux de hauteur et de quatre étages habitables de pleine hauteur, selon les mises au point mineures qu'on y apporte. Il peut s'agir d'une habitation de quatre logements (soit un immeuble d'appartements de faible hauteur) s'il se trouve dans une zone R4, ou encore d'une habitation de trois logements s'il se trouve dans une zone R3 lorsqu'on ajoute le sous-sol au rez-de-chaussée. En regroupant le troisième et le deuxième étages, l'immeuble répondrait à la définition de maisons en rangée superposées. Toutes ces variantes décrivent un immeuble dont la hauteur et la superficie sont les mêmes et dont le nombre de chambres à coucher est à peu près identique, soit une ou deux chambres en plus ou en moins. Or, la superficie

d'utilisation du terrain qu'exigent ces types d'immeubles est très différente. Les immeubles d'appartements, même s'ils sont de faible hauteur, et les maisons en rangée superposées doivent être aménagés sur des terrains plus vastes, ce qui convient pour une plus forte densité d'occupants. Il faut à la fois améliorer les définitions et préciser les réactions de la Ville à l'occasion des audiences du Comité de dérogation afin d'apporter la clarté que souhaite l'Association communautaire. (Résident)

La superficie d'un logement pourrait-elle être utile comme indice pour définir les habitations? (Résident)

Vous avez parlé de l'obligation d'apporter des changements pour répondre aux besoins et aux attentes actuelles et éventuelles. Nous sommes tous d'accord; or, ce type de changement dans les immeubles hébergeant 24 étudiants détruit des secteurs de notre communauté. À mon avis, la Ville favorise cette destruction avec le concours de l'Université. Vous dites que nous ne sommes pas loin du TLR et que nous pouvons nous attendre de planifier une plus forte densité que celle que nous connaissons à l'heure actuelle. C'est certes vrai, pour le secteur qui se trouve à moins de 600 mètres de la station. Il y a tout lieu de s'interroger sur l'importance de la densité nécessaire. Et il y a des secteurs du quartier Côte-de-Sable qui sont à plus de 600 mètres de la station de TLR. Ce secteur de notre communauté ne devrait-il pas être soumis à de moindres exigences de densité? (Résident)

L'examen du zonage R4 offre l'occasion de corriger une partie des problèmes existants dans ce type de zonage résidentiel et de restreindre les dégâts causés par la densification et la réduction des exigences relatives au stationnement. (Résident)

Notre centre-ville devient rapidement un secteur peu accueillant pour les commerces de la localité et qui est remplacé par des immeubles en copropriété et des immeubles d'appartements qui se côtoient. (Résident)

Où peut-on faire son épicerie à moins d'un kilomètre de la Colline du Parlement? Aménager plus de maisons de chambres n'est pas la solution. (Résident)

Je suis d'accord avec l'essentiel de ce qui a déjà été diffusé sur votre site Web. Les promoteurs et les associations communautaires ont exprimé des motifs de préoccupation valables, et pour la Ville, tout l'art consiste à réaliser un équilibre entre les intérêts des promoteurs et ceux des associations. À mon avis, l'intensification est à la fois incontournable et souhaitable, et il est vain d'adopter une position défavorable à la promotion immobilière compte tenu des politiques provinciales et municipales favorables à l'intensification. (Promoteur)

À mon avis, les résidents et les associations communautaires ne voient pas d'un bon œil le zonage R4 dans des quartiers comme Côte-de-Sable puisqu'ils constatent que certains propriétaires exercent leur droit d'aménager leur propriété de manière à en « optimiser l'utilisation », mais en s'y prenant d'une façon qui nuit à la qualité de vie de leurs voisins. Ce type d'intensification que subit la Côte-de-Sable, par exemple, depuis 2001 a essentiellement eu un caractère transformatif néfaste pour les résidents qui ne

sont pas propriétaires et qui sont permanents c'est-à-dire les propriétaires de maisons. Alors qu'auparavant, une famille de quatre ou de cinq pouvait y habiter et laisser l'empreinte d'une seule famille, avec une seule voiture et une ou deux poubelles et quelques amis qui viennent les visiter une fois de temps en temps, il y a désormais quatre appartements réunissant un total de 24 lits et de 24 personnes, ce qui donne probablement plus que quelques voitures, de nombreuses poubelles et bien plus d'amis qui viennent les visiter, et ils habitent tous dans un immeuble qui trône désormais sur les propriétés voisines, en les privant de l'intimité et de la lumière du soleil. Nous vous en avons déjà parlé auparavant dans le cadre des efforts que nous menons pour mettre fin aux conversions et dans nos commentaires sur les lignes directrices des phases 1 et 2 de l'Étude sur les aménagements intercalaires. On relève d'innombrables exemples de résidences familiales et même de rue entières qui sont converties en résidences pour étudiants. La Ville et le gouvernement provincial préconisent et promeuvent l'intensification, alors que pour la plupart, les propriétaires de maisons la détestent. (Promoteur)

D'après mon expérience personnelle, le zonage R4 est maximisé pour deux raisons. Premièrement, le marché exprime une demande de résidences pour étudiants. Le propriétaire foncier qui veut offrir des logements peut soit faire appel à l'enveloppe des bâtiments existants, soit la rénover et la compléter. Dans ce dernier cas, le coût de la construction de chambres supplémentaires commence à baisser spectaculairement lorsqu'on ajoute des chambres, ce qui incite le propriétaire à dégager rapidement un rendement élevé sur son investissement. Nous avons été aux prises avec ce problème précis quand des résidents permanents de l'avenue Goulburn ont acheté, en face, une propriété en mauvais état qui, n'eût été notre intervention, serait certainement devenue un immeuble de quatre logements et de 24 chambres. La maison était entièrement délabrée. Quand nous avons analysé les chiffres pour faire de cette maison une résidence unifamiliale de quatre chambres, nous allions perdre plus de 200 000 \$. Sans modifier ce duplex de trois et de quatre chambres, nous ramenions cette perte à 60 000 \$ seulement. Or, en aménageant un quadruplex de deux chambres dans chaque logement, ce qui nous obligeait à construire une annexe de 3,3 mètres à l'arrière, nous effacions notre perte, ce qui nous permettait d'amortir l'immeuble sur une certaine durée. Nous avons choisi cette ligne de conduite parce qu'il s'agissait de la solution qui dérangeait le moins les voisins, qui attirait les couples et les professionnels et que nous pouvions gérer nous-mêmes au quotidien. Il faudra du temps pour rentabiliser notre investissement et nous sommes patients. Par curiosité, nous avons chiffré les coûts que nous aurions dû engager pour construire une plus grande annexe et créer des logements de quatre chambres, ce qui ne revenait en fait pas beaucoup plus cher que le modèle de deux chambres que nous avons retenu (moins de 100 000 \$); toutefois, les revenus mensuels étaient quasiment doublés et la banque aurait attribué au bâtiment une valeur très nettement supérieure. C'est ce qui m'amène à vous parler de la deuxième raison pour laquelle les promoteurs maximisent le zonage R4 dans le quartier Côte-de-Sable : ils peuvent tirer une bien meilleure valeur nette d'un immeuble de quatre logements et de 24 lits par rapport à un immeuble de quatre logements et de 8 lits. En ce qui nous concerne, nous aurions pu tirer un supplément de 180 000 \$ de notre propriété. Je connais un promoteur (et je suis certain qu'il y en a d'autres) qui a répété ce scénario à maintes reprises, en divisant des résidences

familiales en deux logements ou plus, en y installant des cuisines et des salles de bain supplémentaires moyennant une somme comprise entre 60 000 \$ et 100 000 \$, puis en retournant à la banque pour refinancer les travaux et réaliser un supplément de 100 000 \$ à 160 000 \$ sur leur investissement, qu'ils ont rapidement utilisé pour faire l'acquisition d'une autre propriété. Les banques attribuent une valeur nettement supérieure à un immeuble de deux logements qu'à une maison unifamiliale de même superficie. Et il ne faut pas oublier le revenu mensuel que permet de dégager un immeuble de 24 lits : à seulement 500 \$ par chambre, les revenus se chiffrent à 12 000 \$ par mois ou à 144 000 \$ par an. Certains propriétaires fonciers font un très bon travail et sont consciencieux dans leurs travaux d'aménagement, contrairement à d'autres, qui voudront toujours dégager de leur propriété une valeur maximale, sans tenir compte de l'impact produit sur les voisins. Ils n'hésiteront pas à repousser les limites des phases 1 et 2 de l'Étude sur les aménagements intercalaires et le zonage R4, tout comme ils l'ont fait avec l'ancien règlement sur la conversion. L'objectif des modifications du *Règlement municipal de zonage* ou des légères modifications qui y sont apportées ne les intéresse pas : ils trouveront un moyen de respecter le règlement; or, ils ne souhaitent pas du tout se conformer à l'esprit de la loi. (Promoteur)

J'ai pris connaissance des commentaires publiés sur la page Web et dans le rapport; ils semblent surtout provenir des associations communautaires dont la devise paraît être « le moins possible d'aménagement dans ma cour » dans une ville qui a modifié son règlement de zonage pour promouvoir l'intensification. (Promoteur)

Il est absolument évident que les associations communautaires ne se penchent PAS sur la cause explicative de tous ces « logements surdimensionnés », ni sur L'UNE QUELCONQUE de leurs suggestions. Si ces logements surdimensionnés existent, c'est uniquement pour permettre aux constructeurs et, ultimement, aux résidents de rentabiliser les propriétés. En augmentant le nombre de règles, de directives et de règlements, on ne fait que basculer le problème dans les zones de moindre densité (R3 et R2). Les restrictions du zonage portent sur la motivation sous-jacente du constructeur, sur la viabilité financière du projet et sur l'abordabilité pour les résidents, ce qui explique que toutes les restrictions deviennent des solutions qui accusent des lacunes. Ces dernières années, la Ville a imposé et augmenté une multitude de taxes, de droits, de redevances d'aménagement et d'exigences pour les permis, ce qui a modifié la structure de coûts pour les constructeurs. En réduisant les droits, on allégerait la pression imposée au constructeur et au locataire et la masse des bâtiments prendrait moins d'importance par rapport à la conception et à l'esthétique architecturales. Il est tout simplement impossible et financièrement prohibitif de soumettre chaque projet à la réglementation du plan d'implantation pour les propriétés des zones R4, ce qui oblige les constructeurs à faire preuve d'encore plus d'« ingéniosité ». Les constructeurs, le personnel de la Ville, les locataires et l'ensemble de la communauté ne sont guère plus avancés. (Promoteur)

Comme ancien étudiant et aujourd'hui jeune professionnel, je sais pertinemment que les étudiants et ma génération ne se font presque jamais entendre. Après avoir pris connaissance de votre document de travail, ce que j'ai tout de suite constaté, c'est que j'ai la quasi-certitude qu'on n'a consulté aucun des jeunes étudiants et résidents ni des

jeunes professionnels qui louent des logements dans ce secteur. (Comme je n'en suis pas absolument certain, je vous prie de me corriger si j'ai tort.) S'il est improbable que cette population se fasse entendre, c'est parce qu'elle se démène souvent pour survivre dans la conjoncture économique actuelle. Les études et l'expérience dont il faut justifier à l'heure actuelle pour les postes de « débutant », comme on les appelle, sont sans précédent et difficiles à acquérir sans y consacrer du temps, de l'argent et bien des efforts. Ces postes sont souvent mal rémunérés, n'offrent pas d'avantages sociaux ou presque pas et font la plupart du temps l'objet de contrats à court et à moyen termes, sans presque aucune sécurité d'emploi. Cette population n'a probablement pas du tout été consultée. Il s'agit de la prochaine génération. C'est la population des baby-boomers et des membres de la génération X qui a probablement été consultée le plus et qui s'est exprimée à haute voix et clairement dans des groupes communautaires et à l'hôtel de ville au beau milieu de la journée (ce qui est évidemment quasiment impossible si on travaille à temps plein). Cette population a profité des politiques les plus socialement progressistes jamais vues au Canada, et a pu trouver facilement des emplois à long terme stables et bien rémunérés, qui comportent un programme d'avantages sociaux. Ils ont aussi pu devenir propriétaires de maisons dans les quartiers comme Côte-de-Sable. Le marché n'a pas explosé, et la population des étudiants n'a pas augmenté exponentiellement non plus. On relève un écart énorme entre ces populations pour ce qui est de l'égalité et du pouvoir économique. Cette inégalité est souvent reléguée aux oubliettes. Je vous invite donc à ne pas prendre de décision sans au moins tenir compte de l'impact que cela produira sur les intervenants qui n'ont pas leur mot à dire dans ce changement, mais qui seront quand même touchés. Côte-de-Sable doit rester un quartier diversifié et plurifonctionnel. Il ne faudrait pas que ce quartier devienne le bastion des riches propriétaires fonciers. (Résident)

Nous vous remercions d'avoir participé à l'assemblée avec les membres d'Action Côte-de-Sable (ACS) dans la soirée du 12 octobre et du 16 novembre 2016 pour discuter de la révision du zonage R4. Nous tenons à vous faire part de nos commentaires sur cette révision et sur les changements qui seront éventuellement apportés au règlement sur le zonage R4. Voici un aperçu de nos préoccupations et de nos recommandations à propos de la révision du zonage R4. Nous tenons à nous assurer que les recommandations qui découlent de cette révision tiendront compte de la préservation du patrimoine, du caractère du quartier, de la diversité, de la densité et de l'application des outils de planification. (Association communautaire)

Comme nous l'avons affirmé à nos assemblées, nous ne nous opposons pas à la densité ni à l'intensification. Or, nous sommes contre l'intensification à tout prix, ce qui a souvent des incidences négatives considérables sur la qualité de vie dans notre quartier. Lorsque, par exemple, une propriété qui abritait auparavant 4 ou 5 résidents en héberge désormais 24 ou plus, nous croyons qu'on a poussé trop loin la notion de densité. Les pressions exercées sur les voisins sont devenues trop lourdes et les coûts que doit consacrer la Ville à l'application des règlements sur le bruit et sur les normes d'entretien des propriétés sont trop considérables. Parce qu'il faut de plus en plus appliquer les règlements, les fonds prévus au budget ne sont pas consacrés à des activités productives (et sont dépensés en pure perte, en raison d'une planification médiocre). Ce type d'effort de densification, de pair avec le mépris flagrant de la

préservation patrimoniale et du caractère bâti de notre quartier, a réduit notre qualité de vie. Comme vous pourrez le constater en prenant connaissance de l'annexe ci-jointe (qui comprend des données extraites des dossiers sur les permis de construire), de nombreux projets d'aménagement ont été réalisés ou approuvés, dans le quartier Côte-de-Sable, au cours des cinq dernières années ou plus, ce qui a permis dans l'ensemble d'augmenter la capacité pour accueillir environ 6 500 résidents de plus. (Association communautaire)

Il y a un lien de plus à faire avec les autres politiques de la Ville (hormis les liens que nous avons évoqués ci-dessus avec les règlements sur la forêt urbaine et le ramassage des ordures ménagères), soit celui des frais engagés pour les déchets de construction et de démolition et leur enfouissement dans les décharges publiques. Conformément à la Stratégie et au Plan de mise en œuvre pour la réorientation des déchets industriels, commerciaux et institutionnels (ICI), les matériaux de construction et les déchets de démolition devaient être interdits dans les décharges publiques de la Ville en 2014. Il s'agit d'un indicateur qui pourrait permettre de décourager la démolition des ouvrages de qualité que l'on trouve dans de nombreuses maisons de la Côte-de-Sable. Nous serions heureux de prendre connaissance d'un compte rendu des résultats de cette interdiction jusqu'à maintenant et des moyens à prendre pour la renforcer afin de permettre de préserver les édifices patrimoniaux et autres bâtiments qui contribuent au caractère historique exceptionnel de quartiers comme Côte-de-Sable. La promotion de la construction de qualité supérieure et des immeubles durables et la préservation des édifices existants doit certainement constituer, compte tenu des efforts de plus en plus considérables consacrés à la durabilité environnementale, un résultat souhaité (Association communautaire)

Il existe plusieurs grands principes que doivent promouvoir, selon la Fédération des associations civiques, toutes les décisions de planification et de zonage, à savoir la préservation du caractère communautaire distinct, la conservation de notre patrimoine bâti et naturel, la durabilité environnementale, ainsi que le respect de l'opinion et de la participation du public. (Association communautaire)

Le personnel de la Ville devait surveiller la mise en œuvre des phases 1 et 2 de l'Étude sur les aménagements intercalaires et en rendre compte au Conseil. Cet examen est pertinent pour la révision de la zone R4. Or, nous attendons toujours ce compte rendu : a-t-il été déposé? Si oui, quand en communiquera-t-on les résultats au public? (Association communautaire)

Nous continuons d'être préoccupés par l'abordabilité de logements pour les familles dans les secteurs urbains, et nous ne croyons pas que les recommandations du document de travail permettraient d'encourager la construction de nouveaux logements adaptés aux familles et abordables. (Association communautaire)

Le document de travail porte sur certains enjeux liés à la viabilisation des sites, par exemple le ramassage des ordures ménagères et l'installation des climatiseurs; or, il omet d'en traiter d'autres, notamment la pollution par le bruit et la lumière et la gestion de l'eau sur place. Nous vous invitons à passer en revue ces problèmes, puisqu'ils

peuvent avoir un impact considérable sur la qualité de vie. Nous tenons aussi à préciser qu'il faut tenir compte du lien entre l'absence de couvert forestier urbain et l'impératif de climatisation. Si nous pouvons reconstruire notre couvert forestier, nous pourrions rafraîchir naturellement certains secteurs, ce qui réduirait les besoins en climatisation. (Association communautaire)

Nous vous invitons à vous pencher sur la possibilité d'exiger de prévoir une superficie minimum de zones communes (séjour, cuisine, salle de bain, et ainsi de suite) en fonction du nombre de chambres. Cette formule permettrait d'aménager des logements plus polyvalents et vivables. (Association communautaire)

Nous attirons l'attention sur l'interconnectivité et l'interdépendance de la plupart de ces recommandations. Par exemple, supprimer la limite imposée quant au nombre admissible de logements dans sous-zones R4 de faible densité ne serait pas avantageux, à moins d'imposer également des limites pour le nombre de logements surdimensionnés et le nombre admissible de chambres sur un lot. En raison de la facilité avec laquelle on pourrait mal interpréter le nombre de chambres, il faut aussi autoriser tous les immeubles locatifs pour permettre de les inspecter et de faire appliquer ces limites. À ce titre, il est essentiel que toutes les recommandations soient adoptées d'emblée. (Association communautaire)

Après réflexion, nous sommes d'accord avec vos recommandations. Nous croyons qu'il s'agit d'une réaction astucieuse et ingénieuse pour résoudre les graves problèmes sur lesquels nous devons nous pencher. Or, avant de nous prononcer, nous devons nous poser deux questions : 1) Pouvez-vous nous donner l'assurance que vos recommandations seront adoptées sous la forme d'un plan d'ensemble? En supprimant ou en diluant un élément ou un autre, comme cela s'est produit dans la foulée de la consultation publique de la PHASE II de l'Étude sur les aménagements intercalaires, l'ensemble des recommandations serait probablement contreproductif, en plus d'avoir des conséquences encore moins souhaitables et voulues; 2) La Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique peut-elle nous donner l'assurance que si ces recommandations sont adoptées, la réglementation du plan d'application s'exercera plus résolument et décisivement, pour veiller à ce que l'intensification des aménagements que ces recommandations permettraient de mener dans notre communauté — sur la rue Donald, sur l'avenue Columbus, sur les « Royaux » et dans les autres rues d'Overbrook, n'ait pas pour effet de défigurer ni de perturber le quartier, mais se déroule de manière à s'adapter à la communauté existante et aux paysages de rue et soit compatible avec le caractère de nos quartiers? (Association communautaire)

J'écris pour dire que je suis d'accord avec les changements qu'on propose d'apporter au zonage R4 dans la communauté de Côte-de-Sable. Comme propriétaire foncier et locateur dans le quartier, je crois que la proposition permet effectivement d'harmoniser les besoins en densification et le caractère du quartier dans nos zones urbaines, en tenant compte des familles et d'une communauté diversifiée. Il est nécessaire de limiter le nombre de chambres dans les immeubles de logements multiples afin d'autoriser des types de logements permettant d'accueillir toutes sortes de locataires. En éliminant la

restriction de quatre logements dans les sous-zones R4 de faible densité, on permettrait vraiment d'aménager, sur des terrains de plus grande superficie, de petits immeubles d'appartement permettant d'accueillir différents locataires. (Résident)

Je crois que le moment est venu de créer une zone d'exception R4 pour l'ENSEMBLE du quartier Côte-de-Sable afin d'en préserver le caractère, en tenant compte des familles, et non seulement des étudiants qui y résident! On peut ainsi préserver une toile de fond appropriée pour les nombreux édifices historiques et mettre fin immédiatement au foisonnement des résidences étudiantes! Certains secteurs de la Côte-de-Sable, en particulier au sud de l'avenue Laurier, ont atteint le « point de bascule » de ce qui devrait être considéré comme un éventail approprié d'étudiants (de passage) pour accueillir des résidents permanents. Je n'en veux pas vraiment aux étudiants, puisque c'est en raison du dynamisme qu'ils apportent à notre communauté que j'habite la Côte-de-Sable; or, ce dynamisme tourne à la fête et à un dérapage complet! Mais surtout, une communauté a besoin de résidents à long terme qui sont fidèles à leur quartier et qui ont des droits acquis pour s'assurer que ce quartier reste vivable... il s'agit d'un sentiment qui commence à se perdre beaucoup trop rapidement dans le quartier Côte-de-Sable. (Résident)

Je vous remercie des efforts considérables consacrés à cet examen, attendu depuis longtemps. Je suis propriétaire foncier au centre-ville et dans la Basse-Ville. En plus, j'aide des promoteurs à financer leurs projets et à repérer les propriétés à aménager. La plupart de vos suggestions sont épatantes. J'ai été très heureux de constater la simplification du processus de réglementation du plan d'implantation. Il faut veiller à ce que ce processus reste le plus simple possible. Il s'agit d'un des éléments les plus importants dans l'ingéniosité de la promotion immobilière à petite échelle. (Résident)

Les familles ont besoin de logements abordables où vivre et de zones dans lesquelles les enfants peuvent se divertir en sécurité. (Promoteur)

Il est logique de rentabiliser au maximum les bâtiments existants. Il faudrait encourager les fournisseurs de logements et les locataires à accueillir le plus grand nombre possible de résidents pour maximiser l'utilisation des immeubles existants. Je crois savoir que des résidents âgés ne sont pas d'accord pour cohabiter avec des étudiants et des locataires moins bien nantis. À mon avis, la voie à suivre consiste, pour les associations communautaires, à promouvoir le dialogue entre les nouveaux résidents et les anciens afin de veiller à comprendre et à harmoniser les objectifs. (Résident)

Je ne vois pas en quoi vos recommandations pour le zonage R4 de notre quartier permettront d'améliorer notre situation. Le problème est toujours qu'il y a trop de résidents et qu'il n'y a personne qui soit responsable de la propriété. Le 139, avenue Henderson est un immeuble d'appartements polyvalent qui est lamentable. Il en va de même du 245, rue Laurier Est, qui comprend désormais 15 appartements, dont un de quatre chambres. Les citoyens consacrent des efforts exceptionnels pour préserver ce qui était une communauté dynamique. (Résident)

Je suis vraiment convaincu que la Ville doit se pencher sur la situation du quartier Côte-de-Sable en contexte, ce que je ne relève pas dans vos recommandations. Les immeubles d'appartement que vous décrivez et qui offrent un meilleur choix ont été retranchés de notre débat. Le complexe Viner en représente à lui seul une part énorme. Nous avons perdu des maisons de retraite et des immeubles locatifs, qui ont cédé la place à des résidences pour étudiants. Le changement qui s'est déroulé sur la rue est radical. (Résident)

On nous a confié la tâche d'informer les locataires, les locateurs, les voisins, la classe politique, les élus de la Ville, le personnel municipal et les étudiants universitaires. Et ce, à maintes reprises. Je crois que nous devrions être récompensés de nos efforts. Le zonage R4 n'est pas une solution viable. Nous sommes censés être un quartier à vocation familiale. Je ne vois pas de changement dans ce que vous proposez, sauf l'effritement continu d'un quartier mixte. (Résident)

À la fois à titre de résident et de la Côte-de-Sable et d'administrateur du conseil de l'Association communautaire (Action Côte-de-Sable), je suis absolument enchanté par les changements qu'on propose d'apporter au zonage R4. À mon avis, cette proposition permet effectivement d'harmoniser les besoins en densification de nos zones urbaines avec les familles et la diversité de la communauté. Il est nécessaire de limiter le nombre de chambres dans les immeubles de logements multiples afin d'aménager des types de logements permettant d'accueillir toutes sortes de locataires. L'élimination de la restriction de quatre logements dans les sous-zones R4 de faible densité permettra vraiment d'aménager de petits immeubles d'appartements sur des superficies plus importantes, pour accueillir différents locataires. J'appuie sans réserve les changements que vous proposez. (Résident)

Votre document fait état d'une réflexion très attentive, d'une attention respectueuse et de bien des efforts. Merci. (Résident)

À titre de résident de la Côte-de-Sable depuis cinq ans, j'adore ce quartier et je tiens à ce qu'il réalise son potentiel économique, social et culturel exceptionnel. Or, la situation actuelle de la Côte-de-Sable — dont on peut affirmer qu'il est le quartier qui a la plus grande importance historique dans ce pays, dans la capitale d'un pays membre du G7 et à quelques pas du Parlement — est lamentable. La situation actuelle n'est ni saine ni résiliente et ne permet pas d'optimiser les perspectives importantes qui s'offrent au quartier par rapport au patrimoine, au tourisme, à la croissance économique, à l'égalité et à l'abordabilité, au dynamisme, à la santé publique et à la durabilité. (Résident)

Je sais que la Ville reconnaît qu'il y a des problèmes et je suis certainement conscient de l'ardeur et du travail que vous consacrez à les corriger. C'est pourquoi j'exprime les commentaires ci-après afin de faire honnêtement le point sur la situation actuelle du quartier, en proposant quelques réflexions sur des facteurs qui expliquent ce déclin et certaines idées liées aux mesures à prendre pour atténuer le problème. Je sais que bien de ces idées débordent strictement le cadre des problèmes de zonage R4 et ont plutôt trait aux enjeux de la planification stratégique, du développement économique et de l'épanouissement de la Ville dans son ensemble. J'ai donc pris la liberté de faire

suivre ce message à MM. Stephen Blais et Mathieu Fleury. Je ne m'attends pas à ce que vous fassiez un suivi de chacune de ces questions auprès de moi et je reconnais que nous pourrions ne pas être d'accord sur certains points; toutefois, je reste certainement à votre disposition pour en discuter et pour faire d'autres commentaires dans le processus d'examen selon le point de vue d'un citoyen éclairé. (Résident)

À mon avis, la Ville ne peut plus se contenter d'affirmer que le marché porte la demande d'aménagement dans le quartier Côte-de-Sable et que tout ce que nous puissions faire, c'est de gérer la demande. La Ville doit prendre la responsabilité d'influencer la demande exprimée sur le marché de manière plus proactive, en faisant appel à toute la panoplie de mesures d'incitation à sa disposition. (Résident)

À cet égard, il faut signaler que la Ville continue de vilipender les résidents qui résistent aux changements, malgré le fait que le seul changement dont les résidents de la Côte-de-Sable aient été témoins depuis près d'une dizaine d'années a été tout à fait négatif et a donné lieu à une régression systématique de l'état de santé du quartier, de son élégance et de la qualité de vie des résidents, de son tissu social et de son patrimoine bâti. En fait, toute cette évolution (sauf sans doute le projet d'annexe résidentielle, le projet de l'église All Saints et l'ouverture récente de l'Happy Goat Coffee!) est tout à l'opposé des objectifs que défend la Ville; certains de ces objectifs ont pu être atteints en adoptant certaines mesures d'aménagement; or, la plupart le sont grâce à d'autres types d'outils et de mécanismes. (Résident)

La densification n'est pas, au même titre que le changement, un objectif en soi. C'est pourquoi il est essentiel de reconnaître que la transformation qu'il faut prévoir dans le quartier Côte-de-Sable pour respecter les objectifs du gouvernement provincial, la municipalité et des résidents n'est pas nécessairement un accroissement de la densité; il s'agit plutôt d'un ensemble d'autres facteurs comme l'amélioration des normes d'entretien immobilier, l'application des règlements, l'enrichissement des espaces verts et de l'aménagement paysager, l'amélioration des services et des commodités, l'accroissement des exigences imposées aux promoteurs et aux locataires pour prévoir des logements abordables et des normes d'entretien proactives et l'application des règlements. (Résident)

Accroître la densité grâce à l'aménagement n'est qu'un outil qui peut permettre à une ville d'atteindre ses objectifs stratégiques, et dans certains cas – comme celui de la Côte-de-Sable – cet outil peut en fait contredire ces objectifs. Effectivement, selon la méthode actuelle d'aménagement du quartier Côte-de-Sable, la Ville donne la priorité aux locataires de passage plutôt qu'aux résidents permanents, ce qui réduit la diversité du quartier en réservant des logements à une seule population (celle des étudiants) au détriment de tous les autres (récemment, deux résidences pour personnes âgées ont été converties en appartements réservés aux étudiants, et on a même converti en permanence des résidences familiales en pavillons-dortoirs); elle consolide la richesse hors de la communauté auprès de locataires non-résidents et toujours absents; elle ne parvient pas à offrir des logements abordables; elle crée des conditions de vie malsaines et non sécuritaires pour les étudiants, qui n'ont pas de qualité de vie; et elle nuit à la qualité des travaux d'aménagement le long des grandes artères, là où ces

travaux devraient se dérouler. (Ainsi, 700 nouveaux lits sont soudainement aménagés dans le quartier dans des logements surdimensionnés problématiques, alors que le projet Trinity, sur la rue Chapel et la rue Rideau, bat de l'aile parce qu'il n'y a pas de marchés pour vendre les logements, qui se chiffrent aux alentours de 700 nouveaux lits...) (Résident)

Je dois m'inscrire en faux contre vos commentaires et votre justification en ce qui concerne l'impératif du développement comme solution pour remplacer le parc de bâtiments qui a atteint la fin de sa durée utile. Pour avoir vécu longtemps à l'étranger pendant de nombreuses années (à Barcelone, Milan, Genève, Paris, Mumbai et New York) ainsi que dans certaines villes canadiennes (Calgary, Vancouver et Toronto), je connais bien les villes très anciennes et les villes très modernes. (Résident)

Les arguments auxquels on fait aujourd'hui appel pour justifier la démolition et le réaménagement dans le contexte d'Ottawa sont spécieux; l'enjeu n'a presque rien à voir avec la longévité ou la durée de vie naturelle du parc immobilier construit; cet enjeu est plutôt lié à un système dans lequel la démolition préméditée par négligence a été très rentable pour les promoteurs. (Résident)

Le système actuel, en plus d'encourager une approche de regroupement des terrains et de démolition des ouvrages patrimoniaux, parce que la Ville a à maintes reprises accueilli les arguments des promoteurs qui font valoir qu'il revient trop cher de donner une cure de jeunesse aux immeubles négligés (par exemple, le Groupe Claude Lauzon Ltée, le promoteur Viner Assets et le détaillant de fourrures Dworkin Furs), ne prévoit aucune mesure de découragement grâce au prélèvement d'impôts ou à d'autres mesures d'application proactive des règlements municipaux sur les immeubles. C'est l'ensemble de ces facteurs qui donne lieu à la destruction de la plus grande partie du patrimoine bâti d'Ottawa, et non la fin de leur durée de vie naturelle. Ma maison (une résidence victorienne qui date d'avant la Confédération) en est un parfait exemple : parce qu'elle a été bien entretenue depuis plus de 150 ans, elle est aujourd'hui aussi robuste et solide que le jour où elle a été construite. Je ferais appel à ces arguments avec circonspection pour justifier la démolition et l'aménagement dans un quartier comme Côte-de-Sable, dans lequel, en toute honnêteté, le parc de logements d'origine est de bien meilleure qualité et en bien meilleur état que les aménagements intercalaires bon marché, les immeubles convertis et les nouveaux édifices qui ont été construits sous nos yeux depuis les 10 dernières années. (Résident)

Je suis convaincu qu'on a toujours besoin d'autoriser les immeubles locatifs. (Résident)

Quelle recherche a-t-on menée sur les moyens que prennent d'autres villes pour résoudre ces problèmes? Il s'agit d'une question à laquelle on n'a pas répondu. Même si elle a présenté quelques diapositives, la Ville devrait faire part des résultats de ces travaux de recherche avec nos communautés. Si elle n'a mené aucune recherche, elle devrait le faire. Ottawa peut apprendre les leçons tirées de l'expérience d'autres municipalités. (Résident)

Les promoteurs des « pavillons-dortoirs » surdimensionnés paraissent toujours avoir une longueur d'avance sur les urbanistes, quoi que vous fassiez. La Direction générale a-t-elle pensé à un règlement ou à une règle de repli à appliquer si des promoteurs trouvent d'autres moyens de contourner les nouveaux règlements de zonage afin de continuer leur assaut dans notre quartier? Les résidents de la Côte-de-Sable en ont assez de ces études et examens constants pour corriger partiellement des problèmes que la Ville a en fait autorisés faute de planification. Nous ne sommes pas, pour la plupart d'entre nous, des experts de l'urbanisme et nous nous attendons à ce que le personnel de la Ville intervienne dans l'intérêt supérieur des résidents. À l'heure actuelle, notre quartier est détruit quadrilatère par quadrilatère, et il faut mettre fin à cette destruction. (Résident)

Voici nos commentaires, au nom de l'Association communautaire d'Overbrook. Vous avez fait un bon travail en décrivant les conséquences non voulues et non souhaitables des règlements actuels sur le zonage R4. Nous sommes d'accord avec les besoins que vous avez cernés pour des logements modestes et abordables dans le secteur urbain intérieur, à l'intention des étudiants, des jeunes gens qui commencent une carrière, des travailleurs à faibles revenus et des autres qui ne peuvent pas s'offrir un logement en copropriété ou qui ne veulent pas habiter un immeuble de grande hauteur. À notre avis, les mesures que vous proposez encourageraient effectivement la construction d'immeubles d'appartements de faible hauteur qui répondront à ce besoin; en outre, ces mesures auraient pour effet de décourager les conversions en maisons de chambres et la construction de ces maisons dans les rues où elles n'ont pas du tout leur place, en plus de permettre de réduire les inconvénients que créent les maisons de chambres d'après ce que l'on constate. Par contre, nous sommes parfaitement conscients du fait que l'assouplissement des normes de rendement que vous proposez permettrait d'assurer, dans Overbrook, un niveau et une densité d'aménagement nettement supérieurs à ceux qui sont autorisés à l'heure actuelle. (Association communautaire)