

Rapport sur ce qui a été dit

Étude du zonage des aménagements intercalaires de Westboro

Séance « portes ouvertes » n° 1 – le 12 décembre 2019

La première séance « portes ouvertes » dans le cadre de l'Étude du zonage des aménagements intercalaires de Westboro s'est déroulée le jeudi 12 décembre 2019 au Centre des aînés Churchill. Plus de 170 personnes y ont participé.

Nous avons réuni les commentaires sur différents sujets, d'après les grands thèmes définis dans la foulée des commentaires déjà exprimés sur le premier document de travail de l'Étude. Les participants ont également eu l'occasion de faire des commentaires détaillés plus vastes dans les fiches de commentaires.

Voici les thèmes qui revenaient le plus souvent, selon le document de travail du Rapport sur ce qui a été dit :

Évolution du quartier

Arbres et espaces verts

Densité

Circulation et stationnement

Conception des bâtiments et des sites

Chacun de ces thèmes a été attribué à une table de discussion et comportait un ensemble de questions pertinentes. Les commentateurs étaient invités à ajouter des notes autocollantes ou des cartes précisant leurs opinions sur ces enjeux et les questions connexes à débattre.

Outre les cinq thèmes énumérés ci-dessus, on avait également prévu une table de « discussion générale » afin de permettre aux commentateurs d'exprimer leurs réflexions sur tous les autres thèmes pertinents, à leur avis, pour le dossier de l'aménagement résidentiel dans le secteur de Westboro. Cette table était structurée comme les autres tables de discussion thématique.

Le lecteur trouvera ci-après la synthèse des commentaires des participants aux tables de discussion et des fiches ou des cartes de commentaires. Chaque liste de commentaires est suivie d'un ensemble d'« orientations potentielles », qui mettent en lumière les moyens que l'on pourrait adopter pour donner suite aux commentaires et aux motifs de préoccupation exprimés. Le cas échéant, il pourrait s'agir des initiatives actuelles qui portent sur les politiques ou les règlements municipaux et qui pourraient être elles aussi pertinentes pour donner suite à ces motifs de préoccupation.

ÉVOLUTION DU QUARTIER

- De nombreux résidents ont fait savoir qu'une « ambiance de quartier ou de communauté » était un atout qu'il fallait préserver. — « Un lieu où les gens se connaissent. »

- On s'inquiète de constater que les aménagements intercalaires ont donné lieu à un changement massif en peu de temps et qu'ils dérogent à cette « ambiance de quartier ».
- De même, certains commentateurs étaient d'avis que le quartier « n'est pas une banlieue » et qu'il ne faudrait pas non plus lui donner la forme d'une banlieue.
- Les résidents ont fait savoir qu'ils souhaitaient un espace pour des éléments comme des jardins et d'autres lieux communaux.
- On s'inquiète des arbres abattus.
- De même, de nombreux commentateurs ont fait savoir qu'il fallait donner la priorité aux espaces ouverts et aux places vertes.
- On a exprimé certaines inquiétudes à propos de la taille, de la masse et de la hauteur des aménagements intercalaires dans le quartier.
- Un résident a fait savoir qu'il fallait « plus de logements abordables et moins de voitures » dans le quartier.

Orientations potentielles

- *Miser sur une conception intercalaire qui contribue au paysage de rue et à l'animation des rues, pour pouvoir atténuer les effets de cette forme d'aménagement.*
- *Encourager, dans la mesure du possible, les aménagements intercalaires qui évitent la conception axée sur les voitures, par exemple les places de garage à l'avant ou les grandes zones de stationnement en surface.*

ARBRES ET ESPACES VERTS

- L'abattage des arbres est la préoccupation qui revenait le plus souvent dans les commentaires. Les commentaires qui ont porté sur ce thème ont été exprimés dans toutes les autres stations, et non seulement par ceux qui faisaient partie de la station « Arbres et espaces verts ».
- On a fait savoir que les arbres de rue et les arbres des cours arrière étaient des caractéristiques importantes du quartier.
On s'est dit inquiet des nombreux arbres abattus sans approbation dans le cadre des différents projets d'aménagement intercalaire.
- On a généralement le sentiment qu'on ne protège pas assez bien les arbres matures existants dans les projets intercalaires du quartier.
- De nombreux commentateurs ont aussi laissé entendre que les pénalités à acquitter lorsqu'on abat des arbres matures et sains devraient être supérieures à ce qu'elles sont à l'heure actuelle.
- On ne plante pas assez d'arbres (ou on en plante en nombre insuffisant) dans les cas où l'on abat des arbres matures.
- Un commentateur a laissé entendre qu'on ne devrait envisager de planter d'autres arbres qu'à raison d'un ratio de trois nouveaux arbres pour chaque arbre abattu.

Orientations potentielles

- *Récemment, on a mené le Projet d'examen des règlements relatifs aux arbres de la Ville d'Ottawa, et on est en train d'adopter un nouveau règlement municipal*

sur les arbres, ce qui pourrait être utile pour résoudre certains problèmes relatifs à la protection des arbres.

- *Ceci dit, on pourrait aussi se pencher sur les occasions de mettre l'accent sur les espaces verts et sur la croissance et la protection des arbres grâce à la réglementation du zonage.*
- *On peut structurer les exigences se rapportant au paysagement obligatoire pour les cours avant et les cours arrière de manière à s'assurer que ces espaces prévoient suffisamment de place pour la croissance des arbres.*
- *Les changements qu'on propose d'apporter aux règlements adoptés dans le cadre des projets intercalaires 1 et 2 prévoient une zone paysagée globale minimum dans les cours avant et les cours latérales de coin afin de s'assurer qu'il y aura de la place pour planter des arbres dans les cours avant ou sur le bord des rues. On a toutefois l'occasion de se pencher sur des exigences comparables dans les autres cours.*

DENSITÉ

- On exprime des inquiétudes relativement à la forme de densification selon un ratio de « huit pour un » dans les cas où des habitations individuelles construites sur de grands terrains sont démolies et que les terrains sont divisés en deux lots, sur lesquels on construit dans chaque cas un triplex ou une longue habitation jumelée dotée des logements secondaires.
- Puisque toute l'aire de l'étude appartient actuellement à la zone R3, quelques participants ont laissé entendre que dans certaines aires, il serait avantageux d'autoriser des aménagements de densité supérieure ou moindre, selon le contexte.
- Quelques commentateurs ont laissé entendre qu'il faudrait prévoir, non loin des lignes de transport en commun, des logements pour les ménages à faible revenu, ainsi que des aménagements intercalaires en général.
- Un commentateur a laissé entendre que le zonage pourrait être mieux « harmonisé » dans le quartier, puisqu'on ne permet même pas de construire des habitations jumelées à l'ouest de l'avenue Golden.
- Un autre commentateur a suggéré que l'aménagement de nouveaux logements devrait s'adresser à ceux et celles qui ne peuvent pas, à l'heure actuelle, se permettre d'habiter dans le quartier.
- Certains se sont dits inquiets de savoir que l'aire de l'étude ne couvre pas l'intégralité de Westboro et qu'elle ne comprend pas, par conséquent, toutes les aires dans lesquelles se déroulent des travaux d'aménagement intercalaire.
- Certains se disaient inquiets de constater qu'à l'heure actuelle, le « taux de réaménagement » de Westboro est considérable.
- Un commentateur a laissé entendre qu'il faudrait plutôt permettre de construire, dans les collectivités de la banlieue (Barrhaven et Kanata, entre autres), certains bâtiments aménagés à l'heure actuelle dans le quartier. On a aussi laissé plus généralement entendre que les travaux d'aménagement devraient être « étalés ».
- De nombreux commentateurs ont confirmé qu'il fallait accroître la densité afin d'éviter l'étalement urbain.

- Un commentateur a laissé entendre qu'il fallait donner plus d'information sur les bienfaits de l'aménagement des logements en zone urbaine (ainsi que de la réduction de l'étalement urbain).
- Un commentateur a demandé pourquoi on n'encourageait pas la construction de nouveaux logements dans les sous-sols existants ou en dotant les bâtiments existants d'annexes.

Orientations potentielles

- *Les options qui donnent lieu, globalement, à une dédensification nette ou à l'élimination des types d'habitations permises ne seraient pas conformes à la section 2.2.2. du Plan officiel.*
- *Par conséquent, quand on se penche sur la question de la densité à donner au quartier, il convient aussi de faire un tour d'horizon des perspectives offertes pour d'autres types d'habitations, que l'on peut aménager comme il se doit, en tenant compte des autres motifs de préoccupation exprimés dans le cadre de cette étude.*
- *Se pencher sur les occasions d'accroître la densité dans les couloirs de l'aire de l'étude, de manière à concentrer l'offre de nouveaux logements dans ces rues.*

CIRCULATION ET STATIONNEMENT

- De nombreux commentateurs n'étaient pas d'accord pour que l'on autorise l'aménagement de places de stationnement dans les cours arrière; ils se préoccupaient de l'absence d'arbres dans les cours arrière et s'inquiétaient du fait que les propriétaires voisins ne pourraient pas profiter de leur cour arrière.
- On suppose généralement que les habitations à plusieurs logements auront pour effet d'accroître le nombre de voitures et le nombre de places consacrées au stationnement sur rue.
- De même, on s'inquiétait de savoir que les travaux d'aménagement auraient pour effet d'accroître la circulation et de diminuer par le fait même la marchabilité.
- Certains commentateurs se demandaient pourquoi on n'encourageait pas davantage les projets d'aménagement sans place de stationnement.
- En interdisant le stationnement dans les cours avant, certains ont laissé entendre que l'on réduirait ainsi moins les espaces verts par rapport à certaines configurations de stationnement dans les cours arrière.
- Certains commentateurs ont suggéré d'aménager des places de stationnement en sous-sol (ou d'intégrer dans le bâtiment des places de stationnement).
- On a fait savoir que le stockage de la neige était un motif d'inquiétude dans les cas où des places de stationnement sont aménagées.
- On a suggéré d'obliger à aménager des surfaces perméables pour maîtriser les problèmes des surfaces minéralisées lorsqu'il faut aménager des places de stationnement.
- Puisque les diagrammes présentés faisaient état de différentes configurations pour le stationnement, un commentateur a demandé pourquoi on n'avait pas prévu de diagramme correspondant indiquant qu'il n'y avait pas de places de stationnement sur le site.

Orientations potentielles

- *À l'heure actuelle, l'aménagement de places de stationnement sur le site n'est pas obligatoire pour les immeubles résidentiels de 12 logements ou moins.*
- *Toutefois, on a l'occasion d'encourager plus proactivement l'aménagement de bâtiments résidentiels sans stationnement, ce qui pourrait avoir pour effet de restreindre ou d'interdire le stationnement en surface dans certaines zones (dans la cour arrière) ou sur certains terrains.*
- *Dans les cas où l'on souhaite aménager des places de stationnement, il faudrait le faire de manière à réduire le plus possible les surfaces minéralisées sur le site et à prévoir suffisamment de place pour les arbres et les éléments comparables.*

CONCEPTION DES BÂTIMENTS ET DES SITES

- De nombreux commentateurs ont fait savoir que la « diversité des styles d'architecture » était souhaitable.
- Toutefois, certains commentateurs ont laissé entendre que les habitations bâties devraient ressembler aux habitations existantes dans les rues.
- Certains s'inquiétaient de savoir qu'il n'y pas de normes claires pour la conception architecturale.
- La « conception humaine » était un thème qui revenait souvent dans les nombreux commentaires se rapportant à la conception intercalaire.
- On a fait savoir que les porches et les jardins devant les habitations étaient des caractéristiques souhaitables.
- On a exprimé des préoccupations à propos de la taille et de la masse des bâtiments. Certains commentateurs ont laissé entendre qu'il fallait réduire l'empreinte des bâtiments. D'autres ont fait observer que les dérogations aux exigences des marges de reculement exacerbaient les inquiétudes pour ce qui est de la masse des bâtiments dans le quartier.

Orientations potentielles

- *Mettre l'accent sur la conception permettant d'éviter un aspect massif ou « cubique », de manière à favoriser l'animation du paysage de rue.*
- *La Direction générale est d'avis qu'il ne convient pas d'interdire ni d'exiger un style architectural précis, mais qu'on a plutôt l'occasion de se pencher sur l'enveloppe permise pour les bâtiments ou sur la mesure de la hauteur des bâtiments pour permettre de répondre à la préoccupation exprimée ci-dessus.*
- *Dans les cas où il existe des lignes directrices sur la conception des aménagements intercalaires, on a l'occasion de mettre à jour ces lignes directrices pour tenir compte des tendances actuelles dans les travaux d'aménagement et des politiques applicables.*

GÉNÉRALITÉS

- On a fait savoir que le drainage et le ruissellement des eaux de pluie étaient des motifs de préoccupation par rapport à un certain nombre de thèmes (dont la conception des bâtiments, ainsi que la circulation et le stationnement).
- Il a été question des espaces destinés aux enfants dans un certain nombre de thèmes; il s'agit d'un élément à encourager et à préserver.
- Certains ont reconnu qu'il fallait adopter une « vision » pour l'aménagement du quartier, ce qui comprend un ensemble de règles définies pour le réaménagement.
- On a exprimé des préoccupations à propos de l'application et de la mise en œuvre des règlements, soit à la fois l'application des règlements de zonage et des règlements sur les arbres pendant les travaux, de même qu'au sujet de la limitation du volume des approbations données par le Comité de dérogation dans les demandes de dérogations mineures.
- En outre, on s'est dit inquiet des moyens à prendre pour limiter et décourager les changements *a posteriori*, par exemple les logements supplémentaires dans les bâtiments approuvés et censément construits comme des triplex.

Orientations potentielles

- *L'objectif de cette étude consiste à adopter une vision générale du quartier, qui cadre avec le Plan officiel et qui est conforme à ce plan, ce qui vient définir l'orientation des changements à apporter éventuellement au zonage. Les thèmes et les réflexions ci-dessus donnent une idée générale des priorités que cette vision pourrait comporter dans Westboro.*
- *En ce qui a trait aux préoccupations liées au processus, il est nécessaire de s'assurer que dans toute la mesure du possible, les constructeurs font état de l'objectif définitif des propositions d'aménagement dans leurs demandes initiales de permis d'aménagement.*
- *Il est nécessaire que la mise en œuvre soit efficace pour s'assurer que tous les changements à apporter au Règlement de zonage ou à d'autres processus produisent l'effet voulu. Ceci dit, il est important de confirmer d'abord les modifications nécessaires ou importantes à apporter au zonage.*