

Rapport sur ce qui a été dit

Étude de zonage sur les aménagements intercalaires dans Westboro Deuxième document de travail – Avril à juin 2020

En avril 2020, le personnel de la Ville a publié un deuxième document de travail faisant état de l'orientation générale pour le développement du secteur à l'étude de Westboro, notamment les normes de zonage potentielles. Ouvert aux commentaires jusqu'au 15 juin 2020, le document peut toujours être consulté au <https://ottawa.ca/fr/hotel-de-ville/engagement-du-public/projets/etude-de-zonage-sur-les-amenagements-intercalaires-dans-westboro>.

Le document de travail est divisé en deux grandes sections : la « vision de Westboro », qui décrit l'orientation potentielle pour le secteur à l'étude, dans le contexte du Plan officiel actuel et celui du nouveau Plan officiel en préparation, et les « normes de zonage potentielles » qui pourraient être appliquées pour concrétiser les principes de la vision.

Les commentaires de 24 personnes ont été reçus, ainsi que ceux de la Westboro Community Association et de la Greater Ottawa Home Builders' Association.

Un résumé des commentaires des résidents est inclus dans le présent rapport, divisé selon les grands sujets communs abordés.

Dans l'ensemble, les commentaires allaient autant en faveur de l'orientation générale formulée dans le document de travail qu'en opposition avec celle-ci, notamment en ce qui a trait à toute hausse permise de la densité dans le secteur à l'étude.

Chaque sujet abordé dans le rapport sera accompagné d'une discussion sur son traitement dans le document de travail ainsi que de la réponse du personnel aux commentaires formulés.

Grandes artères et rues locales

- Certaines personnes se sont dites inquiètes quant aux bâtiments de hauteur supérieure aux intersections de routes locales, soit que les effets ne seraient pas atténués autant que prévu.
- Certaines personnes ont suggéré que la hauteur maximale de bâtiment ne devrait pas dépasser trois étages, même sur les grandes artères.
- Quelqu'un a suggéré que les bâtiments ne devraient pas faire plus de deux étages, peu importe leur emplacement.
- Certaines personnes remettent en question la détermination des rues qui sont considérées comme de grandes artères (ex. : avenue Roosevelt).
- Certaines personnes croient qu'il existe des défis quant à certaines « grandes artères » visées par l'étude.

Réponse du personnel

L'emplacement des « grandes artères » dans le secteur à l'étude a été déterminé selon les routes qui sont dites « collectrices » et « collectrices principales » dans le Plan officiel actuel. L'avenue Churchill, notamment, est une route collectrice principale et constitue la principale artère nord-sud dans le secteur à l'étude.

Le nouveau Plan officiel, qui devrait être présenté au Comité de l'urbanisme et au Conseil d'ici 2021, veut établir un nouveau cadre stratégique servant de guide au développement global de la ville. Une fois le nouveau Plan officiel terminé, il faudra également créer un nouveau Règlement de zonage pour toute la ville de sorte à fixer des règles et des normes prévisibles d'aménagement.

Taille et hauteur des bâtiments

- Les grands immeubles d'appartements (trois ou quatre étages) nuiront aux maisons unifamiliales voisines. Quelqu'un a d'ailleurs indiqué qu'« aucun tamponnage ni aménagement paysager, peu importe l'ampleur, » ne suffirait à compenser les effets, y compris ceux en lien avec la volumétrie ou l'ombre faite par les bâtiments.
- Quelqu'un a suggéré que les bâtiments de trois étages sont acceptables, pour autant qu'ils aient un toit en pente. Le problème n'est pas tant la hauteur de bâtiment que sa détermination en fonction du nombre d'unités dans le zonage actuel.
- Certaines personnes s'opposent à toute augmentation de la hauteur de bâtiment.
- Certaines personnes ne s'opposent pas forcément au plan pour les grandes artères, mais croient que la hauteur pour les « zones de transition » dans le même îlot qu'une grande artère devrait plutôt être celle des routes locales.
- Il y a des inquiétudes générales quant à la taille et à la volumétrie des aménagements intercalaires. Plusieurs personnes ont mentionné l'apparence « cubique » des nouveaux aménagements intercalaires.
- Quelqu'un a indiqué ne pas croire que les exigences rehaussées pour les cours arrière auraient un effet considérable sur les problèmes de volumétrie.
- Selon d'autres personnes, elles limiteront déraisonnablement les possibilités d'agrandissement des résidences existantes ou la taille des nouveaux bâtiments.
- Quelqu'un croit que toute exigence de cour arrière basée sur une moyenne ne serait pas adéquatement appliquée. Par exemple, un nouvel aménagement intercalaire adjacent à un existant aura l'avantage d'un retrait moindre. Si on permet une réduction de 20 %, un nouvel aménagement intercalaire pourrait être placé à côté d'un autre et être encore plus près de la ligne de lot arrière.

Réponse du personnel

Habituellement, dans les rues locales, autres que les grandes artères comme les avenues Churchill, Byron et Dovercourt, les bâtiments font majoritairement deux étages

ou moins. Le zonage pour la majeure partie du secteur à l'étude hors des grandes artères prendra en compte ce fait.

Le personnel admet aussi que dans bon nombre des rues locales, les bâtiments sont surtout des maisons individuelles, qui ont habituellement des toits en pente plutôt que plats. Si on permet, par cette étude, une hauteur supérieure à celle typique de deux étages dans les rues locales, on ajoutera une exigence de toit en pente plutôt que plat, si possible.

Densité et utilisations permises

- Plusieurs personnes ont exprimé le désir de préserver le quartier en limitant la « surdensification ». Selon elles, la hausse du nombre d'unités autorisées ou des utilisations permises va à l'encontre de cette préservation.
- Certains croient que le règlement de restriction provisoire entraînera une limitation accrue des utilisations permises dans le zonage actuel, plutôt qu'une hausse de la densité comme le prévoit l'étude.
- Il n'est pas approprié de songer à assouplir le zonage si le rythme d'aménagement est déjà élevé.
- On souligne souvent que « le problème, ce n'est pas la conception des bâtiments, mais le nombre d'unités ou de résidences ».
- Certains mentionnent aussi que « Westboro se compose principalement d'habitations individuelles ou jumelées, et que tout autre type de bâtiment dénaturerait donc le quartier ».
- Certains craignent une transformation rapide et désordonnée du quartier si on modifie le zonage pour y permettre une densification sans le faire ailleurs.
- L'approbation récente du plan de gestion de la croissance de la Ville appelle le réexamen du degré de densification qu'on pense permettre dans ce secteur.
- On se demande combien de sites seront considérés pour le réaménagement durant la période du nouveau Plan officiel.
- Certaines personnes s'inquiètent des logements au sous-sol et des habitations accessoires ou s'y opposent carrément.
- Certaines personnes appuient les principes du document dans l'ensemble, notamment ceux concernant les immeubles à logements multiples.
- Quelqu'un a d'ailleurs formulé un commentaire à cet égard : « Les propositions de futurs sites pour différents styles d'immeubles à logements multiples, de même que les précisions quant à leur construction dans le respect des caractéristiques les plus attrayantes du quartier, sont à la fois élégantes et incroyablement détaillées. »

Réponse du personnel

Le personnel de la Ville reconnaît que la question de la densité et des utilisations permises en est une controversée, surtout dans le contexte de l'aménagement

d'immeubles à logements multiples dans Westboro, qui est d'ailleurs la raison même du règlement de restriction provisoire.

Le personnel souligne d'ailleurs que la Ville a adopté un plan de gestion de la croissance en mai 2020 pour établir un cadre général indiquant les endroits d'Ottawa où seront orientés la croissance et l'aménagement. Durant la période du nouveau Plan officiel, on prévoit que plus de la moitié de la nouvelle croissance à Ottawa se fera dans des quartiers existants, surtout par des aménagements intercalaires. Cela va de pair avec une cible de la densification qui atteindra 60 % d'ici la fin de cette période.

S'il est déraisonnable de prévoir que les aménagements intercalaires se concentreront dans un même quartier, ce ne l'est pas de prévoir une évolution du quartier au diapason de la croissance. Il est important de contenir les effets de la croissance et des aménagements intercalaires pour préserver et favoriser les caractéristiques centrales de Westboro, notamment ses espaces verts et sa vie de quartier, mais le personnel de la Ville est d'avis qu'une croissance appropriée nécessite toutes sortes d'habitations et ne peut être réalisable ni viable avec des habitations individuelles ou jumelées seulement.

Arbres, espaces verts et aménagement paysager

- La plupart des gens sont toujours inquiets des répercussions sur les arbres; bon nombre d'entre eux craignent qu'aucune des mesures de zonage proposées ne soit suffisante pour les protéger.
- Certains ont proposé que les exigences de paysagement permettent la construction de remises ou de petites structures dans les cours arrière, à condition qu'elles ne nuisent pas aux arbres.
- Il faut privilégier les espaces verts aux stationnements dans les cours arrière.
- Certaines personnes sont conscientes qu'il faut aménager davantage d'espaces verts, mais sont d'accord pour qu'il y ait des stationnements dans les cours arrière.

Réponse du personnel

Le personnel est conscient que les résidents se soucient des effets de l'aménagement intercalaire sur les arbres mûrs, cette question ayant souvent fait l'objet de commentaires durant l'étude. Les mesures de zonage proposées concernant le paysagement dans les cours arrière visent en partie à ce qu'il y ait suffisamment d'espace pour conserver les arbres mûrs et planter de nouveaux arbres.

Le nouveau règlement sur les arbres urbains, qui doit entrer en vigueur cette année, encadrera la question de la plantation et de la protection des arbres.

Stationnement

- Les gens ne sont pas convaincus que le nombre de propriétaires de voitures diminuera suffisamment pour justifier qu'il y ait peu de stationnements sur place, voire aucun.
- Ils sont généralement d'avis que les grands problèmes de circulation et de stationnement actuels ne seront qu'exacerbés par un aménagement sans place de stationnement.
- Une personne a suggéré que s'il est impossible d'aménager des stationnements, la Ville devrait au moins restreindre davantage le stationnement sur les rues étroites, « quitte à ce qu'il faille un permis ».
- D'autres personnes sont d'accord qu'on réduise davantage le nombre de stationnements minimal (pas seulement pour les premiers bâtiments de 12 logements, comme c'est actuellement le cas).
- Quelqu'un a souligné qu'il faudrait prévoir un nombre minimal de stationnements pour bicyclettes (et en aménager davantage en général) comme solution de rechange.
- Les résidents ont globalement trouvé bonne l'idée du revêtement perméable ou poreux et croient que la Ville devrait être en mesure d'appliquer cette exigence.

Réponse du personnel

Comme il a été mentionné dans les documents précédents, selon le *Règlement de zonage*, les stationnements sur place ne sont pas obligatoires pour les bâtiments résidentiels de 12 logements ou moins. Il n'est pas question de modifier cette exigence durant l'étude.

Le personnel est conscient qu'un stationnement sera une caractéristique désirable dans certains aménagements intercalaires du quartier, tant pour les promoteurs que pour certaines personnes ayant fait part de leur opinion. Toutefois, d'après les commentaires des résidents, il est clair qu'il faut prioriser la création d'espaces verts et d'espaces pour les arbres, en particulier les arbres mûrs, dans Westboro. L'aménagement de stationnements en surface, dans les cours avant ou arrière, limite la superficie du terrain pouvant être allouée à ces espaces.

Le personnel conçoit que dans certains aménagements les stationnements seront adéquats. Par contre, il croit qu'en général, ce n'est pas une nécessité absolue et qu'il ne faut en mettre que si l'on peut prouver qu'il est possible d'atténuer adéquatement leurs effets sur les autres priorités, comme l'espace pour les arbres mûrs et les autres utilisations du bâtiment.

Autres problèmes procéduraux ou de zonage

- La pandémie de COVID-19 force à revoir les hypothèses et projections concernant les tendances en logement.

- Beaucoup de résidents craignent toujours que l'intention des règles de zonage ne soit pas appliquée adéquatement, en particulier au Comité de dérogation.
- Préoccupée par la gestion des déchets, une personne a proposé d'appliquer les règles de zonage en la matière à tous les types d'habitations.

Réponse du personnel

En réponse aux inquiétudes concernant le Comité de dérogation : selon la *Loi sur l'aménagement du territoire*, un propriétaire a le droit de demander une dérogation mineure ou une autorisation. Comme en témoigne le premier document de travail, 70 % des aménagements réalisés dans le secteur à l'étude de 2015 à 2018 ont fait l'objet de demandes de dérogations mineures.

Pour qu'une telle dérogation soit approuvée, il faut prouver qu'elle respecte l'intention du *Règlement de zonage*. Le personnel entend s'assurer que l'intention des règles introduites par cette étude est claire, afin d'aider le Comité de dérogation à les appliquer correctement lorsqu'une demande de dérogation mineure est déposée.

Points ne relevant pas du *Règlement de zonage*

- Il pourrait être bon de traiter des infrastructures cyclables potentielles dans le document de travail.
- Il faudra ajouter des ressources récréatives et d'autres ressources et infrastructures similaires quand le quartier grandira.
- Il faudra construire un réseau de transport sécuritaire et accessible.
- Certaines personnes ont proposé d'élargir les trottoirs et d'en ajouter sur les rues qui n'en ont pas.

Commentaires de la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA)

Des commentaires ont été soumis au nom de la Greater Ottawa Home Builders' Association le 15 juin 2020. En voici un résumé :

- L'association estime que le document de travail n'établit pas de vision distincte pour Westboro, outre un couvert forestier urbain, une densité et un potentiel piétonnier accrus, et que ces objectifs sont déjà ceux d'Ottawa.
- Elle recommande qu'on mesure la hauteur des bâtiments en nombre d'étages plutôt qu'en mètres, comme c'est actuellement le cas dans le *Règlement de zonage*.
- Elle est d'avis que la hauteur des bâtiments pourrait être supérieure sur les grandes artères :
 - Avenue Churchill – 6,5 étages
 - Avenue Byron, rue Clare et avenue Dovercourt (à l'ouest de Churchill) – 4,5 étages
- Pour ce qui est des utilisations commerciales proposées, l'aménagement intercalaire doit être conçu de sorte que les entrées soient au niveau du sol et répondent aux normes d'accessibilité.

- L'association juge que les retraits de cour arrière actuels sont adéquats et ne croit pas que les calculs tenant compte de la moyenne de cours arrière seront pratiques ou faciles à appliquer.
- Elle propose ce qui suit pour le stationnement :
 - « *Autoriser les stationnements en surface, dans une cour arrière ou avant, comme solution de remplacement aux garages attenants. Ce type de stationnement est plus propice à un aménagement intéressant des façades donnant sur la rue. Avec le temps, ils pourront être remplacés par des aménagements de finition et des arbres.* »
 - « *Favoriser l'aménagement des commerces au rez-de-chaussée et des stationnements – idéalement des stationnements couverts – aux étages supérieurs, et faire en sorte qu'ils soient camouflés par la façade (ce procédé est déjà bien utilisé au centre-ville). Les structures hors terre pourront éventuellement être converties pour d'autres utilisations.* »
 - « *Dans les bâtiments, favoriser les stationnements souterrains pour les locataires et le public.* »
 - « *Élaborer des politiques et des programmes pour favoriser les parcs de stationnement destinés à de petites communautés ou au quartier.* »
 - « *Autoriser l'aménagement de stationnements indépendants à proximité d'un ensemble de maisons donné. La Ville obtiendrait ainsi une typologie d'habitations dense comme elle le souhaite, et il sera possible de réaménager le parc de stationnement ultérieurement.* »
- L'association émet des réserves quant aux dispositions temporaires et suggère qu'elles soient assorties de politiques de transition claires.
- Elle souligne que l'approbation du plan d'implantation a une incidence majeure sur les coûts d'aménagement et donc sur l'abordabilité des logements d'un bâtiment résidentiel. Elle suggère donc de songer à la possibilité d'exemption du dépôt d'un plan d'implantation.

Commentaires de la Westboro Community Association (WCA)

La Westboro Community Association a soumis des commentaires le 14 juin 2020. En voici un résumé :

- La WCA considère les points suivants comme des « principes essentiels » :
 - Arbres et espaces verts – « *Dans la mesure du possible ou dans les cas où il s'agit d'un aménagement viable.* »
 - Animation des rues – « *Éviter les modèles de conception cubiques (comment?); paysage de rue (ne fonctionne pas actuellement).* »
 - Logement – « *S'assurer qu'ils sont attrayants (arrive occasionnellement, mais pas souvent).* »
 - Potentiel piétonnier – « *Est touché par la perte de couvert forestier; les rues étroites le deviennent encore plus en hiver, ce qui les rend difficilement praticables.* »
- Les autres réserves soulevées concernent : « *l'enveloppe des bâtiments, l'ajout d'espaces récréatifs, l'aménagement à l'aide de matériaux inertes, les cours*

arrière, la hauteur des bâtiments et les types d'habitations (triplex, longues maisons jumelées et immeubles d'appartements de faible hauteur). »

- La WCA est consciente que l'étude est circonscrite à la zone visée par le règlement de restriction provisoire de Westboro; toutefois, elle souligne que le reste du quartier fait aussi l'objet de pression en matière d'aménagement (tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la zone de restriction provisoire).
- Elle craint que la Ville n'appuie pas les résidents au Comité de dérogation, indiquant que celle-ci n'a en général « pas d'objections » aux demandes de dérogation mineure.

Texte pour le Web : La période de commentaires sur le deuxième document de travail a pris fin en juin 2020. Le personnel a résumé les commentaires reçus dans un rapport sur ce qui a été dit.