

Aménagement intercalaire dans le quartier de Glenwood

**Événement portes ouvertes
pour la collectivité
14 mars 2022**

Bienvenue

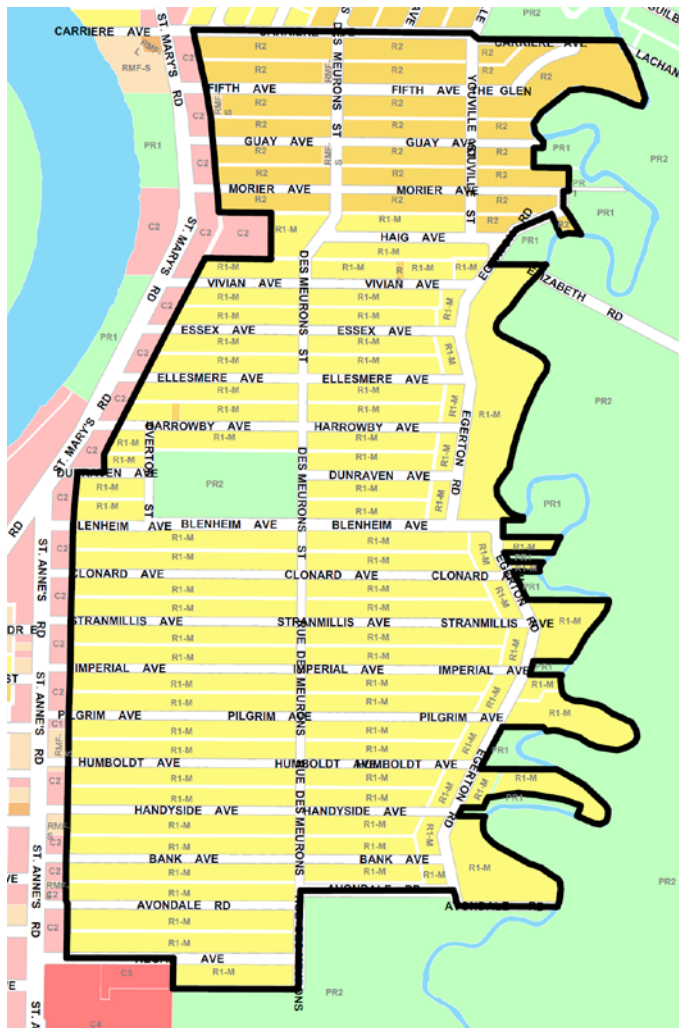
La raison de notre présence ce soir...

- Contexte
- Aperçu des directives d'aménagement de logements intercalaires
- Questions relatives à l'aménagement intercalaire dans le quartier de Glenwood
- Proposition de processus de développement organisé (DO) pour Glenwood
- Prochaines étapes et possibilités de donner son avis

Contexte

- De nombreux logements intercalaires aménagés dans Glenwood au cours des 10 dernières années
- L'aménagement intercalaire a soulevé de nombreuses questions dans la collectivité
- 5 décembre 2016 – Ordre du conseil municipal visant à préparer une stratégie sur les logements intercalaires comprenant des directives en matière de planification et de conception
- 24 juin 2021 – Approbation par le conseil municipal des lignes directrices sur les aménagements résidentiels bas et à petite échelle dans les quartiers établis (directives d'aménagement de logements intercalaires)
 - Ordre du conseil municipal visant la réalisation d'un plan secondaire pour le quartier de Glenwood
 - Il a été déterminé par la suite qu'un processus de développement organisé (DO) serait plus efficace pour traiter les questions liées à l'aménagement intercalaire cernées dans le cadre de ce projet

Quartier de Glenwood



Plan de zonage du projet :

- Zone résidentielle délimitée par l'avenue Fermor au sud, la rivière Seine à l'est, l'avenue Carrière au nord, le chemin St. Mary's à l'ouest et le chemin St. Anne's au sud-ouest
- Le zonage est R2 (résidentiel, bifamilial) et R1-M (résidentiel, unifamilial)

Stratégie sur les logements intercalaires

Mesures prioritaires



- La stratégie sur les logements intercalaires détermine 16 mesures prioritaires
- Ces mesures visent à traiter un large éventail de questions liées à l'aménagement intercalaire
- Trois de ces mesures sont réalisées grâce aux directives d'aménagement de **logements intercalaires**

Directives d'aménagement de logements intercalaires

De la stratégie sur les logements intercalaires aux directives d'aménagement de logements intercalaires

Immédiates

1. **Revoir les surfaces construites maximales ✓**
2. Améliorer la divulgation au public des renseignements sur l'aménagement
3. Acheter l'évaluation des besoins en logement

À court terme

4. **Adopter des directives d'aménagement de logements intercalaires ✓**
5. **Déterminer des critères en matière de densité et d'intensification ✓**

À moyen terme

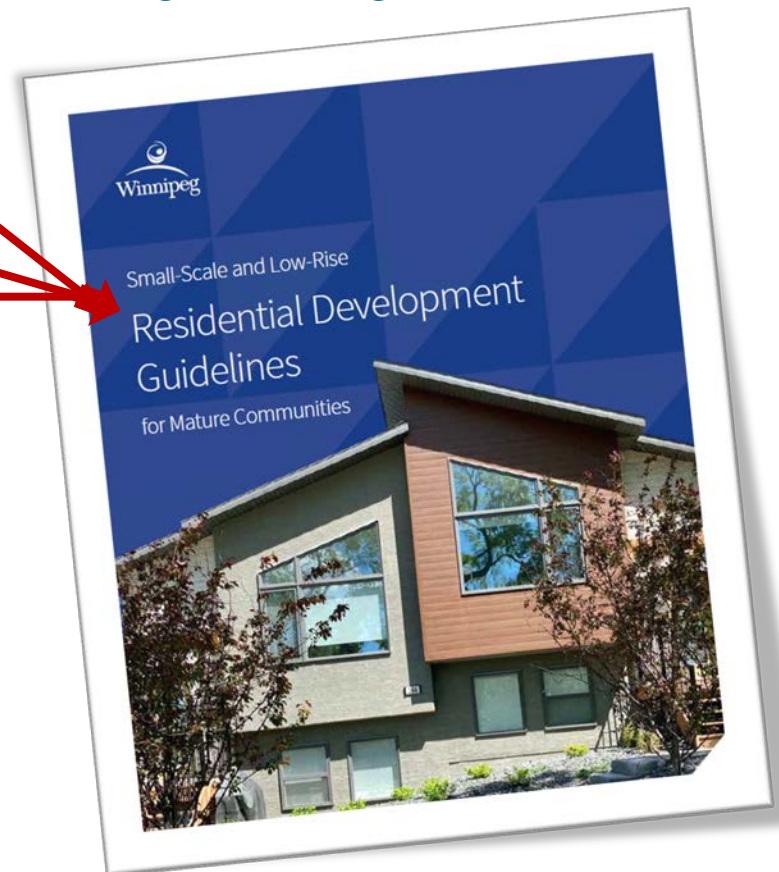
6. Élaborer une politique ou un règlement municipal pour la protection des arbres
7. Améliorer les normes entourant les chantiers de construction
8. Mettre à jour le Zoning By-law 200/206 (règlement municipal sur le zonage)

À long terme

9. Améliorer l'accès à l'information sur l'aménagement intercalaire
10. Mettre en œuvre des stratégies de stationnement et de transport

Par la suite

11. Mettre en application les plans approuvés
12. Examiner l'attribution des espaces verts
13. Déterminer les contraintes d'entretien
14. Examiner la possibilité d'une commission de planification
15. Revoir les processus d'émission de permis
16. Revoir les droits de permis/d'aménagement



Directives d'aménagement de logements intercalaires

Que comprennent les directives?

- Des surfaces construites maximales afin de garantir que les nouveaux bâtiments s'intègrent au contexte du quartier existant
- Des limites de la hauteur des bâtiments, des marges de recul et de la hauteur du rez-de-chaussée afin de garantir que la taille des nouveaux bâtiments est adaptée à leur contexte
- Des directives en matière d'aménagement paysager et de plantation d'arbres pour tous les types de bâtiments
- Des directives relatives à la conception et à l'architecture des nouveaux bâtiments résidentiels
- Des critères d'emplacement privilégiés pour tous les types de bâtiments
- Une permission pour certaines options de logements sur des lots étroits, pourvu que la taille et l'entassement du bâtiment soient compatibles avec le caractère de la rue



Pour en savoir plus, [consultez les directives](#).

Directives d'aménagement de logements intercalaires

Comment les directives sont-elles utilisées?

- Les employés de la Ville utilisent les directives pour fournir des conseils en matière de conception et examiner les propositions d'aménagement associées aux demandes d'utilisation conditionnelle, de dérogation et de rezonage*
- Les directives orientent les promoteurs immobiliers quant à la façon de concevoir les bâtiments
- Le *Zoning By-law* (règlement sur le zonage) sera mis à jour afin d'intégrer les éléments pertinents des directives

*** Aucune nouvelle maison n'a été construite dans Glenwood depuis que le conseil municipal a approuvé les directives d'aménagement de logements intercalaires.**



Directives d'aménagement de logements intercalaires

Façon dont les directives s'appliquent aux habitations unifamiliales :

- Réduction de la hauteur maximale des bâtiments pour tenir compte du contexte de la rue
- Réduction de la superficie du terrain occupée par le bâtiment
- Introduction d'exigences en matière d'aménagement paysager
- Introduction de critères en matière de conception des bâtiments
- Modification des marges de recul des bâtiments (cours avant, latérales et arrière) pour tenir compte du contexte de la rue



Ce que nous avons entendu

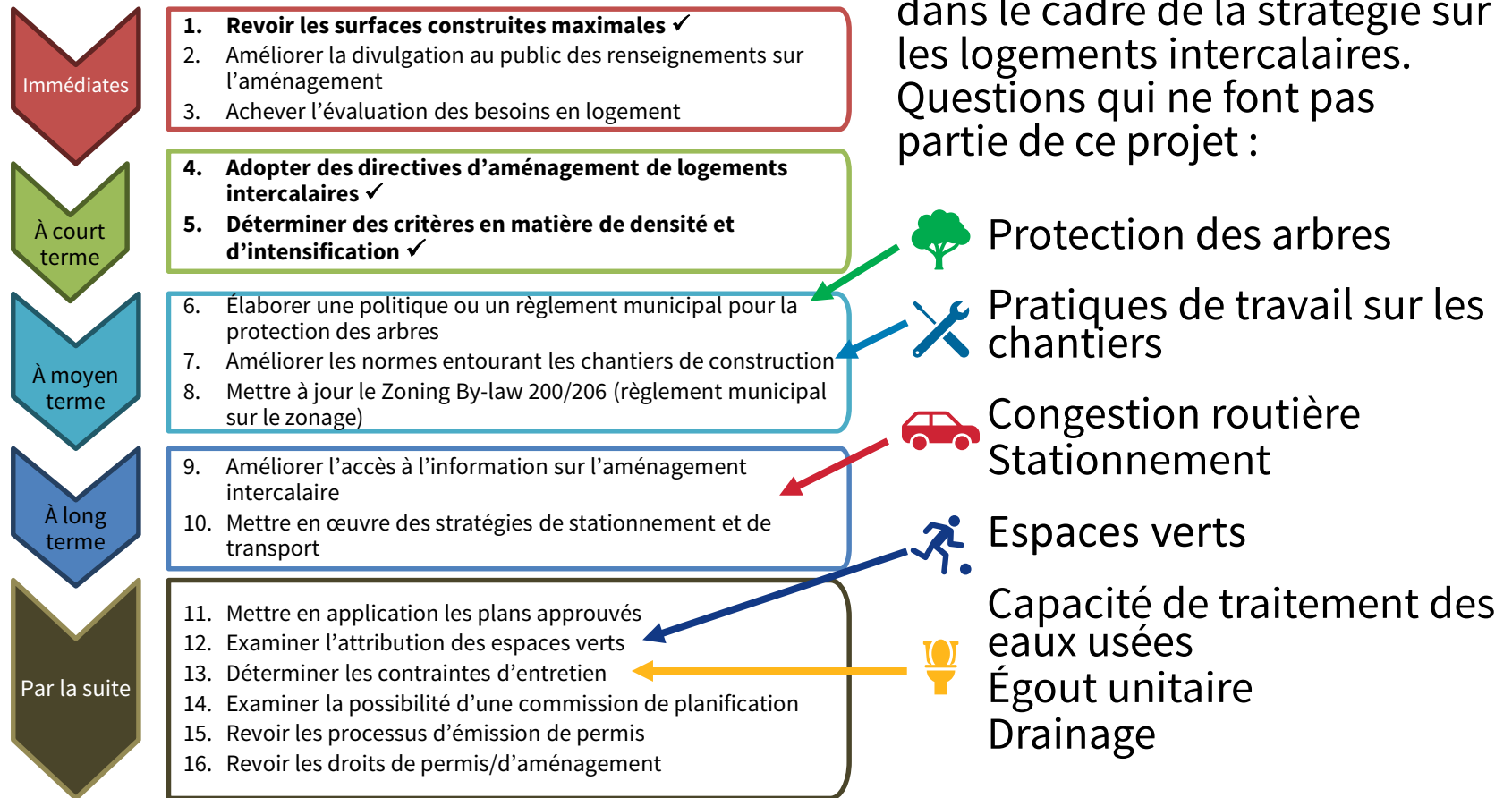
Questions liées à l'aménagement intercalaire dans le quartier de Glenwood

-  Intimité
-  Ensoleillement
-  Caractère
 - Esthétique
 - Taille
 - Marges de recul
-  Aménagement paysager et arbres
-  Rythme de l'aménagement
-  Espaces verts
-  Protection des arbres
-  Pratiques de travail sur les chantiers
-  Congestion routière
-  Stationnement
-  Capacité de traitement des eaux usées
-  Égout unitaire
-  Drainage

Objectif de ce projet : Élaborer un processus de DO pour traiter les questions liées à l'aménagement intercalaire

Questions relatives à l'aménagement intercalaire dans le quartier de Glenwood

Mesures prioritaires de la stratégie sur les logements intercalaires



Ces questions seront traitées dans le cadre de la stratégie sur les logements intercalaires. Questions qui ne font pas partie de ce projet :



Protection des arbres



Pratiques de travail sur les chantiers



Congestion routière
Stationnement



Espaces verts



Capacité de traitement des eaux usées
Égout unitaire
Drainage

Questions relatives à l'aménagement intercalaire dans le quartier de Glenwood

Questions qui font partie de ce projet :



Intimité



Ensoleillement

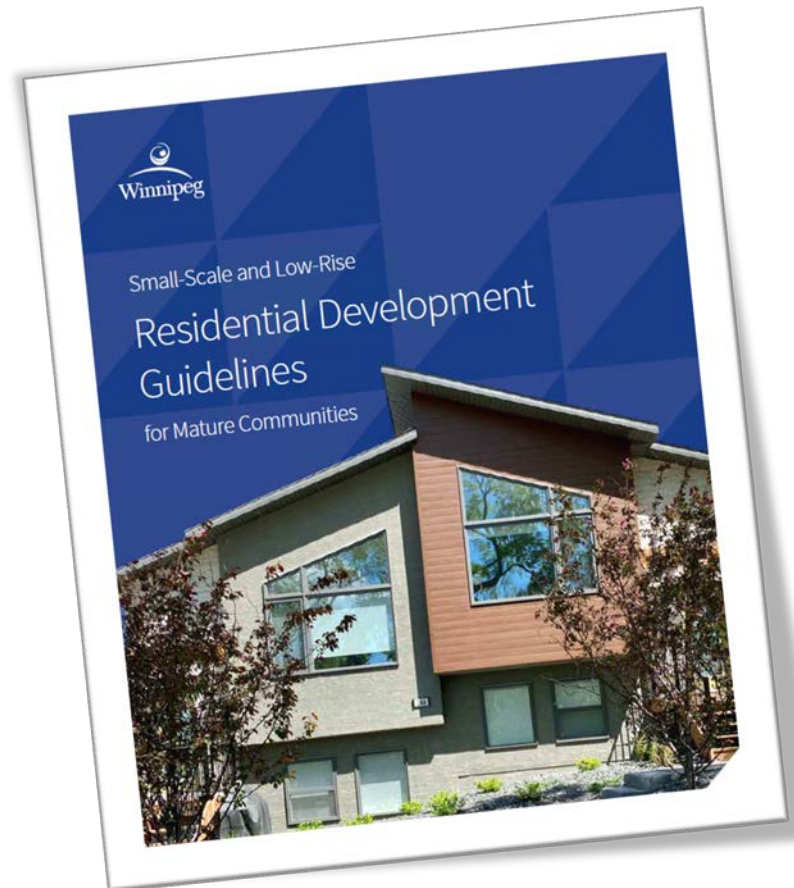


Caractère



Aménagement paysager et arbres

Elles sont abordées par les directives d'aménagement de logements intercalaires et seront renforcées par un processus de DO pour Glenwood.



Développement organisé (DO)

Processus de DO pour Glenwood

- La Ville est en train d'élaborer un processus de DO pour répondre aux préoccupations actuelles concernant les logements intercalaires dans le quartier de Glenwood qui ont été cernées dans le cadre de ce projet.
- Le processus de DO proposé pour Glenwood :
 - renforcera certaines parties des directives d'aménagement de logements intercalaires en les intégrant aux règlements de zonage;
 - exigera l'approbation de la revue de conception dans le cadre du processus de demande d'aménagement.

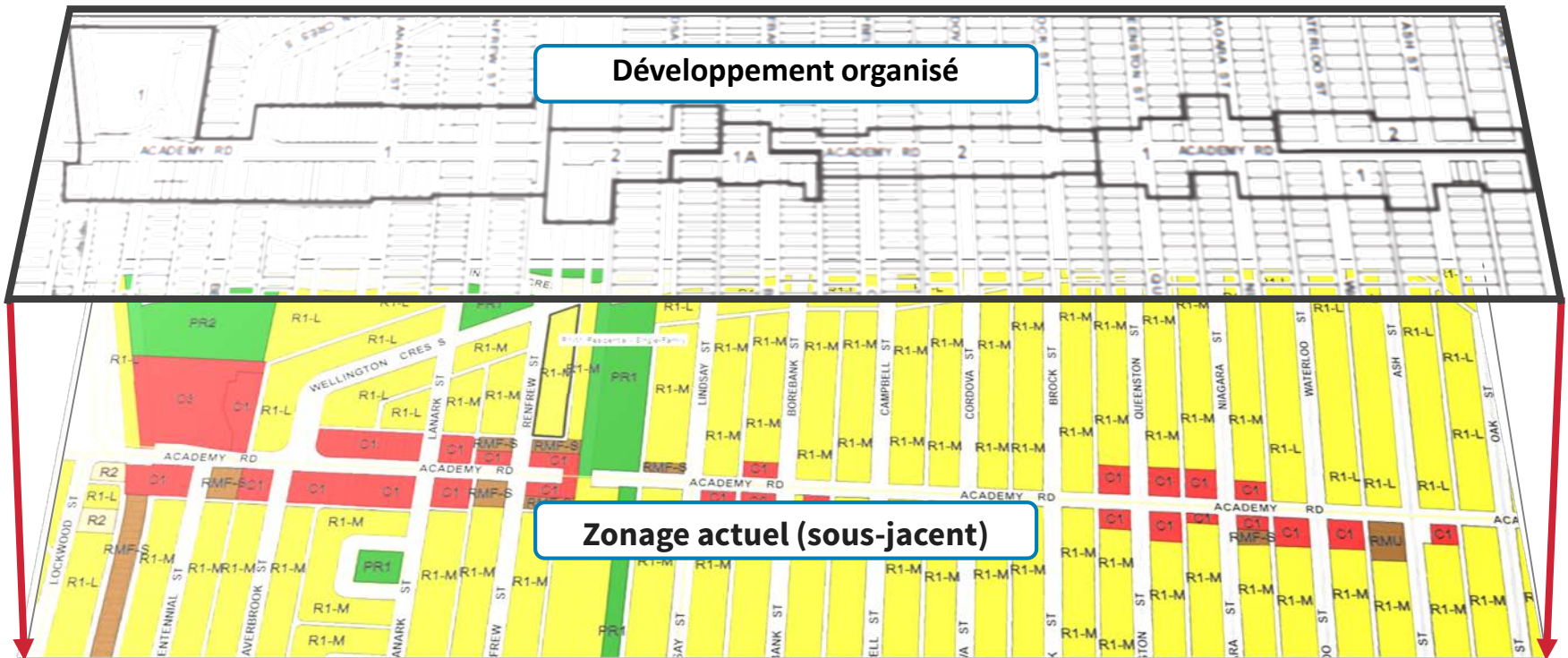
Développement organisé (DO)

En quoi consiste un processus de DO?

- Il s'agit d'un outil de planification qui vise à modifier les utilisations des terrains ou les normes d'aménagement dans une zone spécifiquement définie.
- Il crée un « calque » sur le plan de zonage existant qui modifie les règles existantes dans les secteurs de zonage sous-jacents
- Il fournit des paramètres mesurables qui doivent être respectés

Développement organisé (DO)

Il crée un « calque » sur le plan de zonage existant qui modifie les règles existantes dans les secteurs de zonage sous-jacents

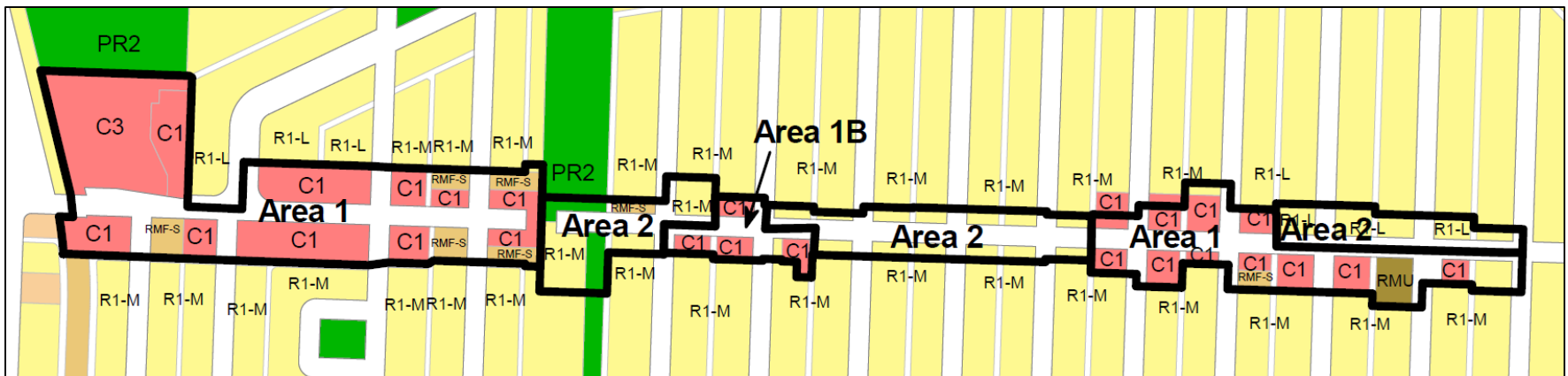


Développement organisé (DO)

Il modifie les règles existantes dans les secteurs de zonage sous-jacents

Exemple : DO-1, chemin Academy

- Zone 1 – L'intention est de respecter et de renforcer le caractère dynamique, intime et éclectique de la zone des boutiques et des services du chemin Academy
- Conformément au processus de DO, certaines utilisations ne sont pas autorisées dans la zone 1 alors qu'elles pourraient l'être dans un secteur commercial : établissements d'encaissement de chèques, commerces de prêt sur gage, ciné-parcs, etc.
- Le processus de DO atteint son objectif en modifiant les règles existantes dans le secteur de zonage sous-jacent



Plan principal du développement organisé sur le chemin Academy

Revue de conception

- Évaluer l'aménagement du site et la conception proposée des éléments suivants :
 - Bâtiments
 - Aménagement paysager
- Lorsqu'elle est requise, elle doit être approuvée avant l'aménagement :
 - Situation actuelle : Une revue de conception peut être exigée comme condition d'approbation d'une demande d'aménagement (p. ex., une dérogation)
 - Règle proposée : L'approbation de la revue de conception sera requise avant la délivrance d'un permis, conformément au processus de DO
- Dans les quartiers établis comme celui de Glenwood, les propositions d'aménagement de logements intercalaires sont évaluées en fonction des directives d'aménagement de logements intercalaires



Pour en savoir plus, [consultez le formulaire de demande de revue de conception.](#)

Revue de conception

Exemple :

Le propriétaire d'un terrain de 50 pieds comportant deux lots sous-jacents de 25 pieds veut le diviser à des fins d'aménagement. Il demande donc une dérogation.

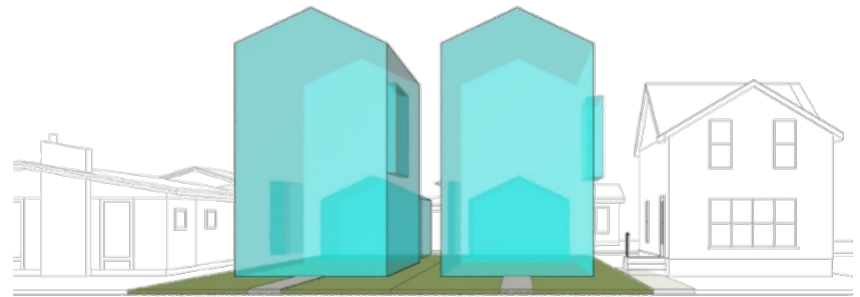
Selon le processus de DO pour Glenwood :

- Sa proposition devra se conformer aux directives d'aménagement de logements intercalaires appliquées dans le cadre du *Zoning By-law* (règlement municipal sur le zonage) quant aux éléments suivants :
 - Hauteur du bâtiment
 - Cour avant
 - Cours latérales
 - Cour arrière
 - Surface construite maximale
 - Certains éléments liés à la conception des bâtiments
 - Hauteur des entrées
 - Plantation d'arbres
- L'approbation de la revue de conception sera requise avant la délivrance d'un permis.

Revue de conception

Exemple :

- Au cours du processus de revue de conception, la conception du bâtiment et de l'aménagement paysager sera examinée en fonction des directives d'aménagement de logements intercalaires, notamment pour les éléments suivants :
 - Conception du bâtiment
 - Style de toiture
 - Matériaux de construction
 - Emplacement des fenêtres
 - Compatibilité avec les maisons voisines
 - Qualité de l'aménagement paysager
 - Protection des arbres
 - Nouveaux types d'arbres
 - Couverture végétale
 - Emplacement des services publics



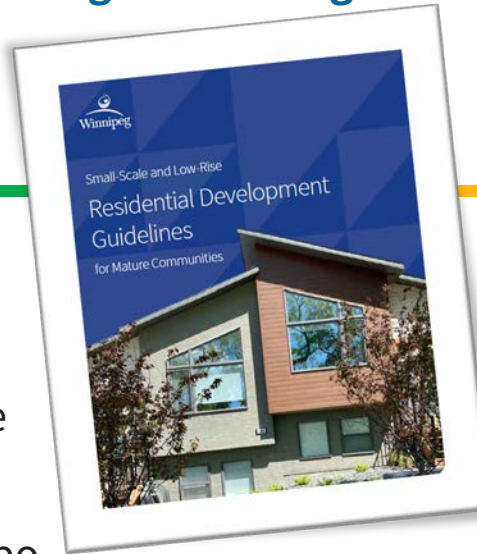
Directives d'aménagement de logements intercalaires

Renforcer les directives en les intégrant aux règlements de zonage spécifiques à Glenwood

DO

Éléments mesurables/quantifiables

- ✓ Surface construite maximale de 30 %
- ✓ Le calibre minimum des nouveaux arbres est de 1 ¾ po
- ✓ La façade doit comporter au moins deux types de finition extérieure
- ✓ Les terrains contigus ne doivent pas comporter de façades antérieures identiques ou en miroir



Revue de conception

Éléments esthétiques/qualitatifs

- ✓ Favoriser une variété d'espèces d'arbres et d'arbustes indigènes
- ✓ L'aménagement doit tenir compte de l'effet des ombres sur les terrains voisins
- ✓ Les balcons doivent être conçus pour éviter les problèmes d'intimité

Questions relatives à l'aménagement intercalaire dans le quartier de Glenwood



Intimité

- Entrées
- Fenêtres
- Balcons
- Clôture



Caractère

- Matériaux et éléments architecturaux de la façade
- Variété par rapport aux maisons adjacentes
- Compatibilité avec les maisons adjacentes et le quartier



Ensoleillement

- Hauteur du bâtiment
- Superficie du bâtiment
- Garages isolés
- Distances d'espacement



Aménagement paysager et arbres

- Perte d'espaces verts
- Exigence relative aux nouveaux arbres
- Protection des arbres existants



Pour obtenir des renseignements détaillés, consultez le [document d'information sur l'aménagement intercalaire dans le quartier de Glenwood](#).

Intimité

Question abordée : Manque d'intimité

Principaux changements pour atténuer les problèmes de manque d'intimité :

- Les entrées principales doivent faire face à la rue
- Limites de hauteur des entrées frontales et latérales
- Les fenêtres doivent être décalées et conçues pour atténuer les problèmes d'intimité
- Les balcons et les clôtures doivent être conçus pour éviter les problèmes d'intimité

Intimité

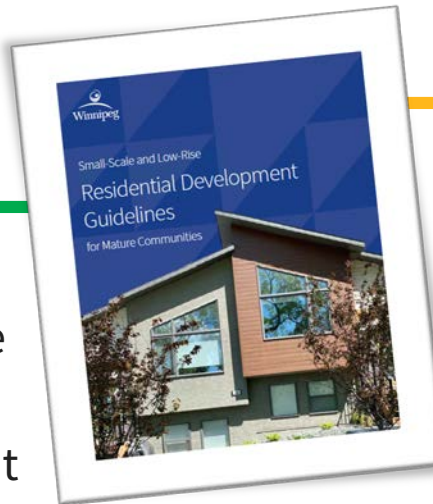
Entrées

DO

- ✓ L'entrée principale doit faire face à la rue
- ✓ La hauteur des entrées avant et arrière est limitée à 4 pi
- ✓ La hauteur des entrées latérales est limitée à 2 pi

Zoning By-law (règlement municipal sur le zonage) actuel :

- L'entrée principale ne doit pas obligatoirement faire face à la rue
- Aucune limite de hauteur pour l'entrée



Revue de conception

- ✓ La conception des entrées doit respecter l'intimité des voisins immédiats
- ✓ Les entrées secondaires des terrains d'angle doivent faire face à la rue adjacente

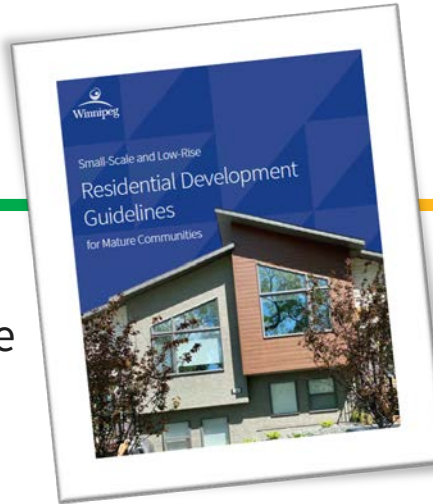


Intimité

Fenêtres

DO

- ✓ Surface construite maximale de 30 %
- ✓ Limitation de la surface du bâtiment

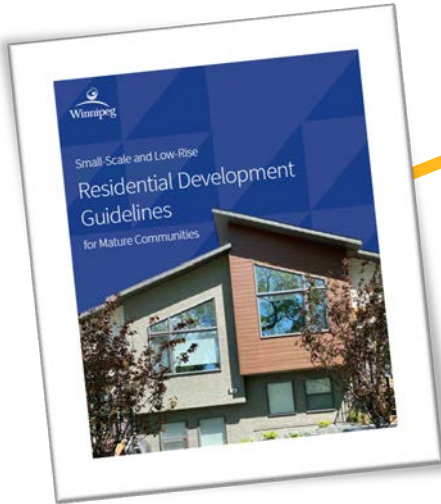


Revue de conception

- ✓ Les fenêtres doivent être décalées par rapport à celles du bâtiment du terrain existant
- ✓ Les fenêtres doivent être conçues de manière à atténuer les problèmes d'intimité pour les maisons adjacentes (p. ex., fenêtres givrées ou hautes)

Intimité

Balcons



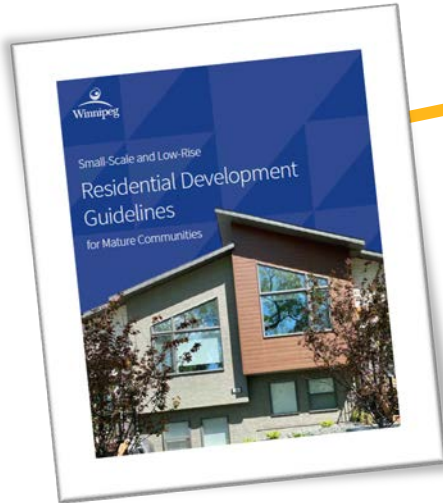
Revue de conception

- ✓ Les balcons doivent être conçus pour éviter les problèmes d'intimité
- ✓ Les éléments de conception doivent permettre de masquer la vue à partir des bâtiments voisins



Intimité

Clôture



Revue de conception

- ✓ Des clôtures, des écrans et des aménagements paysagers doivent être utilisés pour atténuer les problèmes d'intimité relatifs aux terrains adjacents
- ✓ Des clôtures opaques doivent être installées sur les limites latérales du terrain lorsque les nouveaux aménagements sont contigus à des bâtiments existants

Ensoleillement

Question abordée : Manque d'ensoleillement

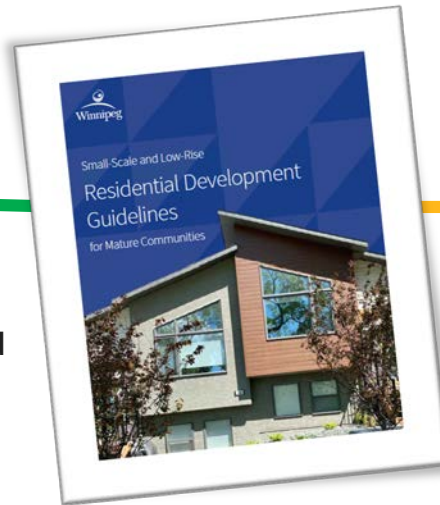
Changements clés pour améliorer l'ensoleillement :

- Réduction de la hauteur maximale des bâtiments pour tenir compte du contexte de la rue
- Réduction de la superficie du terrain occupée par le bâtiment
- Réduction de la taille des garages isolés et augmentation de l'espace entre ceux-ci et l'habitation principale
- Augmentation de l'espace entre les maisons

Ensoleillement

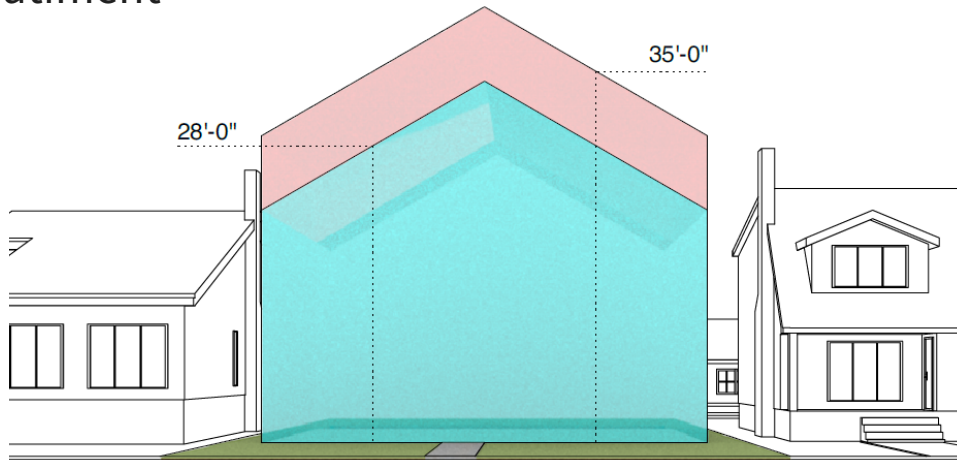
DO

- ✓ Limitation de la hauteur du bâtiment
- ✓ Limitation de la surface du bâtiment



Revue de conception

- ✓ L'aménagement doit tenir compte de l'effet des ombres sur les terrains voisins
- ✓ Le style du toit doit nuire le moins possible aux bâtiments adjacents



Ensoleillement

- Hauteur du bâtiment
 - Mesurée au milieu de la pente de la toiture

Zoning By-law (règlement municipal sur le zonage) actuel : hauteur maximale de 35 pi (rouge)

35'-0"

28'-0"

DO

- ✓ Hauteur maximale de 28 pi ou hauteur moyenne des habitations adjacentes plus 5 pi, jusqu'à un maximum de 35 pi (bleu)

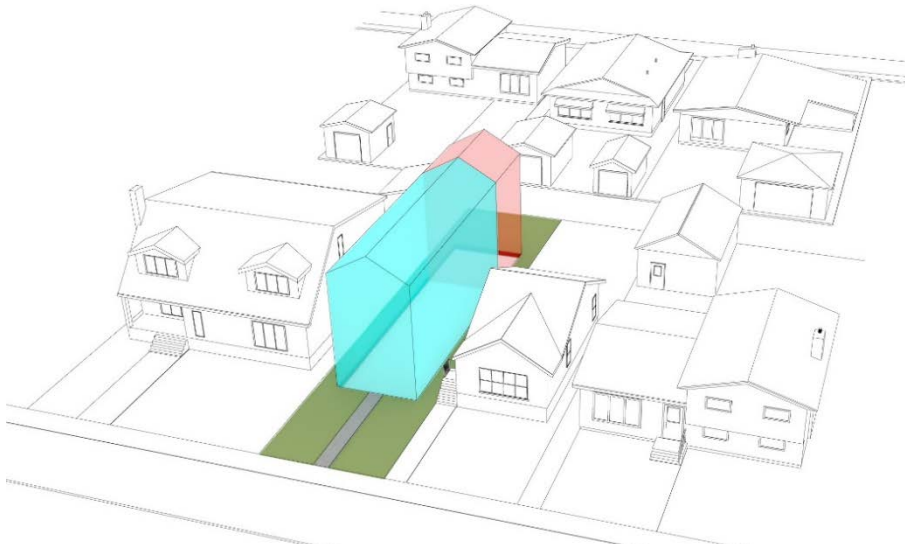


Ensoleillement

- Superficie du bâtiment principal

DO

- ✓ Surface construite maximale de 30 % (bleu)



Zoning By-law (règlement municipal sur le zonage) actuel : Surface construite maximale de 45 % (rouge)



Ensoleillement

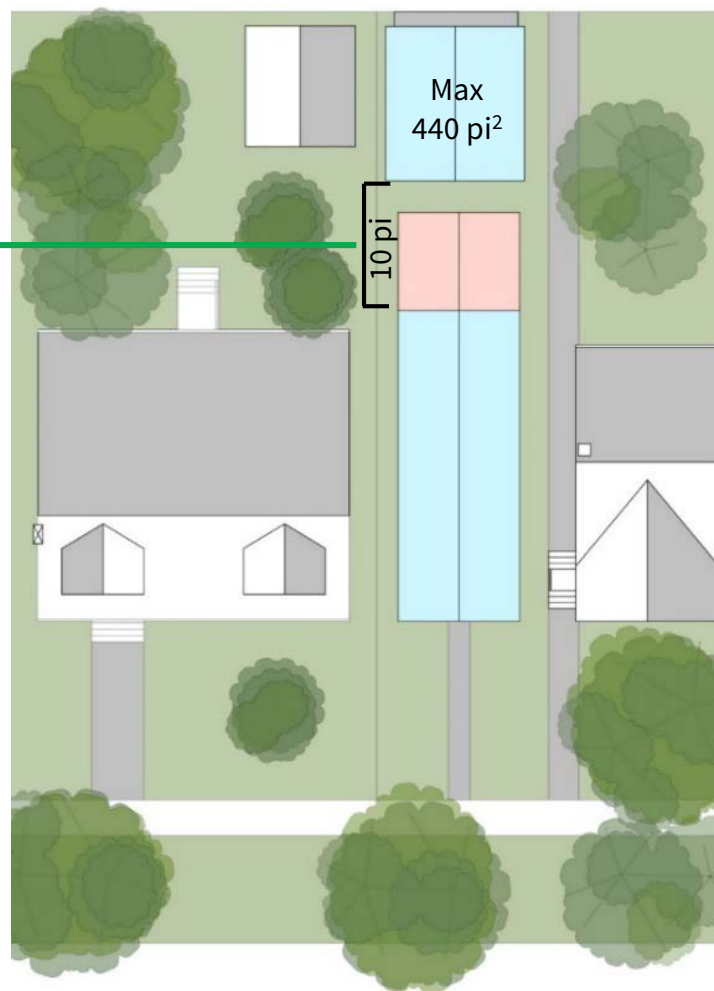
- Garage isolé (terrains de 25 pi)

DO

- ✓ Maximum de 440 pi²
- ✓ Distance entre l'habitation principale et le garage isolé :
 - minimum de 10 pi (terrains de 100 pi de profondeur ou plus)
 - minimum de 5 pi (terrains de moins de 100 pi de profondeur)

Zoning By-law (règlement municipal sur le zonage) actuel :

- 12,5 %, jusqu'à un maximum de 880 pi²
- Distance entre l'habitation principale et le garage isolé : minimum de 3 pi



Ensoleillement

Distances d'espacement (terrains de 25 pi)

DO

✓ **Marge de recul de la cour avant**

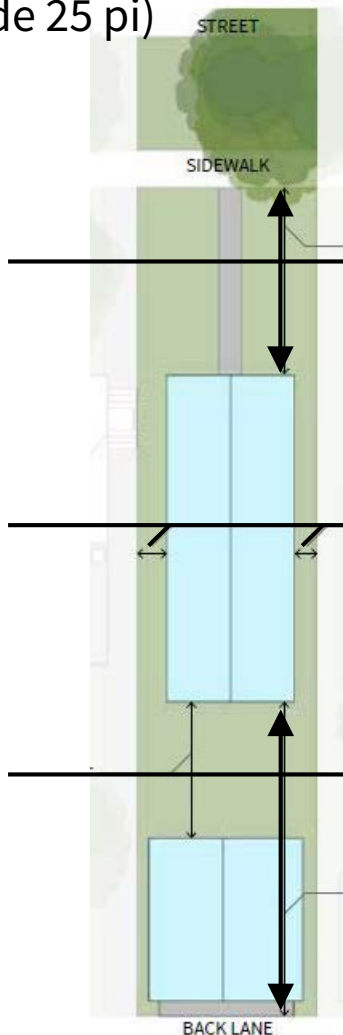
Moyenne des cours avant existantes du p  t   de maisons, plus ou moins 5 pi, mais jamais moins de 10 pi

✓ **Marge de recul de la cour latérale**

Minimum de 4 pi d'un côté et de 3 pi de l'autre pour les terrains de moins de 30 pi

✓ **Marge de recul de la cour arrière**

36 % de la profondeur du terrain ou moyenne des terrains contigus moins 10 pi
Jamais moins de 25 pi



Zoning By-law

(règlement municipal sur le zonage) actuel :

Marge de recul de la cour avant

15 pi ou moyenne du p  t  

Marge de recul de la cour latérale

3 pi

Marge de recul de la cour arrière

25 pi



Caractère

Question abordée : Les nouvelles maisons ne s'harmonisent pas avec le caractère du quartier

Changements clés pour favoriser une meilleure harmonie avec le caractère établi du quartier :

- Introduction de critères en matière de conception des bâtiments, notamment quant aux matériaux et aux éléments architecturaux de la façade
- Il faut assurer une variété par rapport aux maisons adjacentes
- Modification des marges de recul des bâtiments pour tenir compte du contexte de la rue (cours avant, latérales et arrière)
- Limites imposées pour les saillies
- Assurer une compatibilité générale avec les maisons adjacentes et le quartier

Caractère

Matériaux et éléments architecturaux de la façade

DO

- ✓ La façade doit comporter au moins deux matériaux importants
- ✓ Un matériau de construction important doit être



Revue de conception

- ✓ Le bâtiment doit comporter au moins deux éléments architecturaux importants
- ✓ La façade avant doit comporter une zone en saillie ou en retrait
- ✓ Les fenêtres doivent constituer au moins 20 % de la façade

Caractère

Variété par rapport aux maisons adjacentes

DO

- ✓ Le bâtiment ne doit pas être identique (même en miroir) aux maisons des terrains adjacents
- ✓ Au moins deux des éléments suivants doivent différer par rapport au terrain contigu :
 - Ligne de toiture
 - Matériaux de la façade
 - Éléments de l'entrée
 - Emplacement des fenêtres
 - Emplacement de la porte

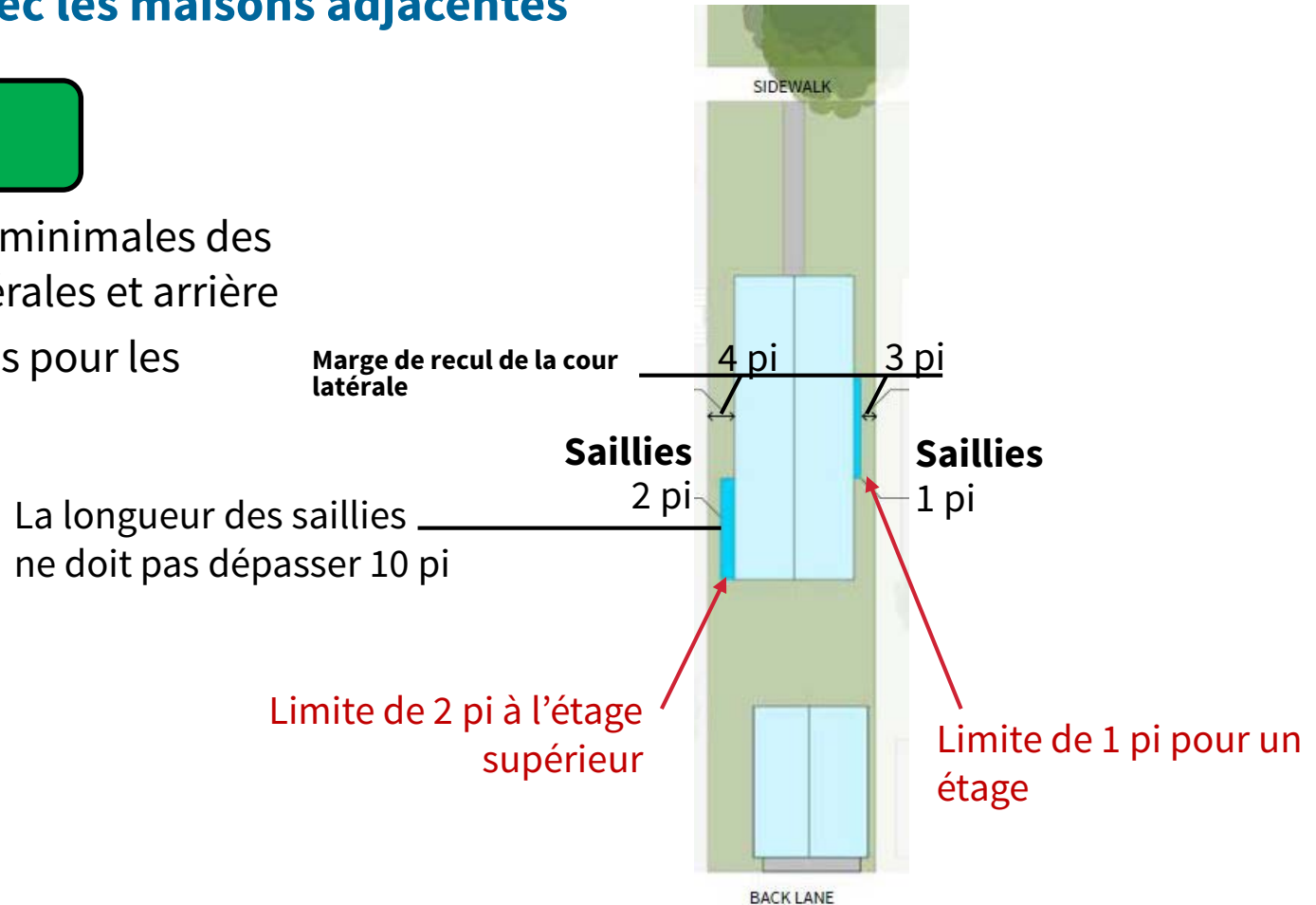


Caractère

Compatibilité avec les maisons adjacentes

DO

- ✓ Marges de recul minimales des cours avant, latérales et arrière
- ✓ Limites imposées pour les saillies



Caractère

Compatibilité avec le quartier

Revue de conception

- ✓ Intégrer les éléments architecturaux du quartier :
 - Porches
 - Matériaux
 - Lignes de toiture
 - Détails de la cheminée
 - Emplacement des fenêtres
 - Hauteurs des étages
- ✓ La conception doit contribuer à l'intérêt du p  t   grâce à des détails importants ou à une valeur architecturale
- ✓ Les lignes de toiture et les entrées du rez-de-chaussée doivent être similaires à celles des autres maisons du p  t  



Caractère

Compatibilité avec le quartier

DO

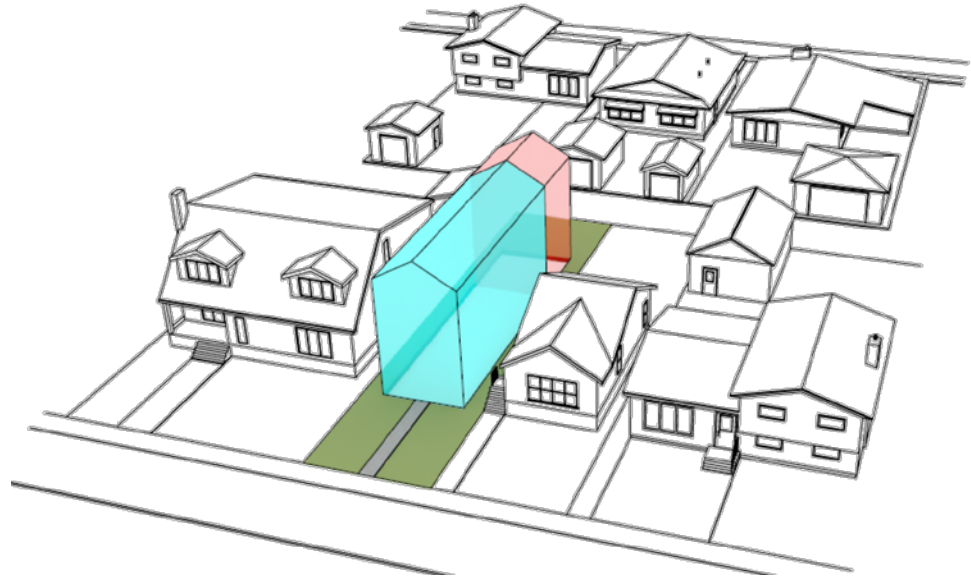
✓ Hauteur

Hauteur maximale de 28 pi ou hauteur moyenne des habitations adjacentes plus 5 pi, jusqu'à un maximum de 35 pi

✓ Marge de recul de la cour avant

Moyenne des cours avant existantes du côté de maisons, plus ou moins 5 pi, mais jamais moins de 10 pi

- ✓ **Marge de recul de la cour arrière**
36 % de la profondeur du terrain ou moyenne des terrains contigus moins 10 pi, mais jamais moins de 25 pi





Aménagement paysager et arbres

Question abordée : Manque d'aménagements paysagers réalisés à l'aide de matériaux végétaux, arbres existants perdus ou endommagés, plantation de nouveaux arbres insuffisante

Changements clés pour assurer la présence d'un espace vert sur un terrain, la préservation des arbres adultes et la plantation de nouveaux arbres :

- Introduction d'exigences en matière d'aménagement paysager
- Exigence relative aux nouveaux arbres et arbustes
- Mesure incitative pour la préservation des arbres adultes
- Rapport d'arboriculteur décrivant la façon dont les arbres seront protégés/préservés

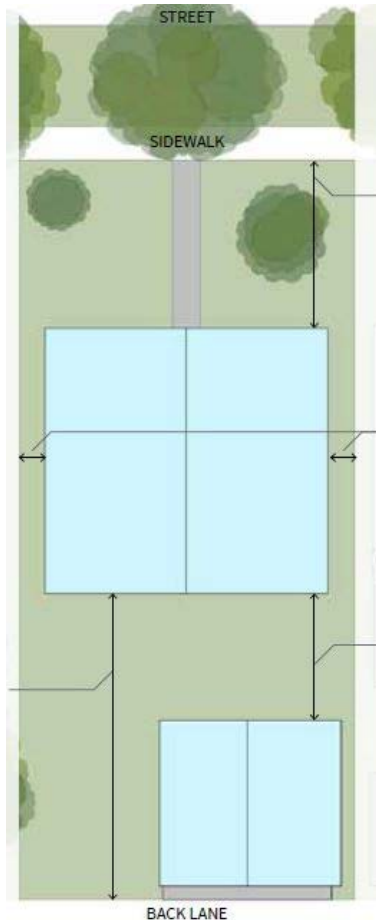
Remarque : La Stratégie de foresterie urbaine de Winnipeg est en cours d'élaboration; elle présentera une vision sur 20 ans permettant de protéger, de préserver et de faire croître le couvert forestier de Winnipeg.

Aménagement paysager et arbres

Perte d'espaces verts

DO

- ✓ Surface construite maximale de 30 % pour l'habitation principale
- ✓ 30 % de la superficie du terrain doit être consacrée à l'aménagement à l'aide de matériaux végétaux



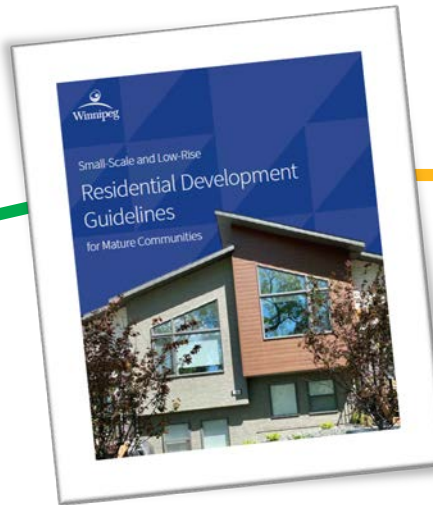
- ✓ La cour avant doit mesurer au moins 10 pi
- ✓ Minimum de 4 pi pour les cours latérales entre les maisons existantes
- ✓ Distances entre les structures annexes isolées et le bâtiment principal

Aménagement paysager et arbres

Aménagement paysager

DO

- ✓ Au minimum, 30 % de la superficie du terrain doit être consacrée à l'aménagement à l'aide de matériaux végétaux
- ✓ Surface construite maximale de 30 % pour le bâtiment principal
- ✓ Les cours avant doivent mesurer au moins 10 pi



Revue de conception

- ✓ Refléter et améliorer la qualité du paysage de la rue et de l'aménagement paysager existants
- ✓ Les cours visibles de la route doivent être recouvertes de gazon
- ✓ Le gazon peut être remplacé par une autre couverture végétale approuvée, à condition qu'elle ne nuise pas à la croissance des arbres
- ✓ Aménagement paysager obligatoire dans les 12 mois suivant l'occupation

Aménagement paysager et arbres

Exigence relative aux nouveaux arbres

DO

- ✓ Terrains de 35 pi ou moins : un arbre de taille moyenne ou grande et quatre arbustes
- ✓ Terrains de plus de 35 pi et de moins de 50 pi de largeur : un arbre de taille moyenne ou grande, un petit arbre et six arbustes
- ✓ Terrains de 50 pi et plus de largeur : deux grands arbres, un petit arbre

Terrains
de 35 pi
de largeur
ou moins



Terrains de plus de
35 pi et de moins de
50 pi de largeur



Terrains de 50 pi et
plus de largeur

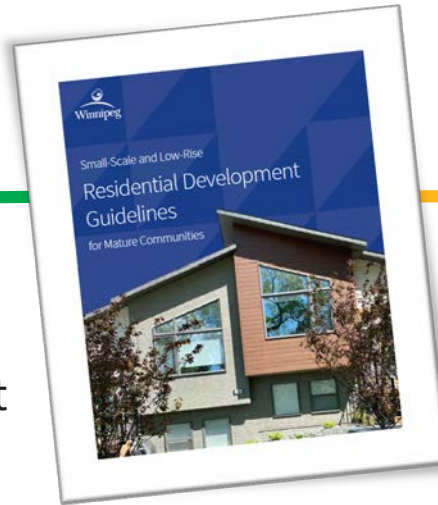


Aménagement paysager et arbres

Exigence relative aux nouveaux arbres

DO

- ✓ L'obligation de fournir des arbres et des arbustes peut être satisfaite par la préservation des arbres existants
- ✓ Un arbre existant satisfait à toutes les exigences si son calibre est de 18 po (feuillu) ou si sa hauteur est de 33 pi (conifère)



Revue de conception

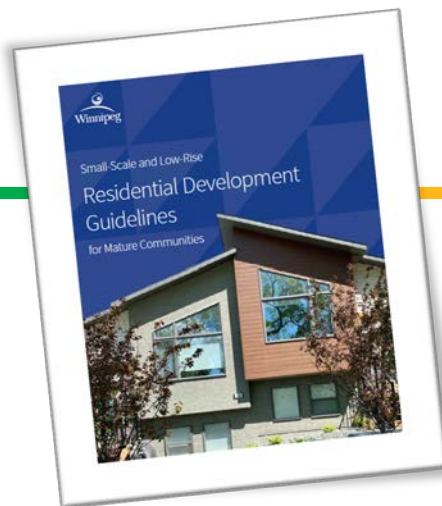
- ✓ Le type d'arbre doit tenir compte de l'espace nécessaire au développement de la couronne et des racines
- ✓ Favoriser une variété (diversité) d'espèces indigènes
- ✓ Les arbres doivent être situés au minimum à 3,28 pi des limites du terrain

Aménagement paysager et arbres

Protection des arbres existants

DO

- ✓ Mesure incitative pour la préservation des arbres adultes
- ✓ Il faut fournir un rapport d'arboriculteur décrivant la façon dont les arbres seront protégés/préservés



Revue de conception

- ✓ Les arbres le long d'un boulevard ne doivent pas être abattus
- ✓ Il faut protéger les arbres adultes sur les terrains adjacents
- ✓ La protection des arbres doit être une condition à l'obtention d'un permis de construction

Prochaines étapes

- Résumer vos commentaires dans un résumé de la participation publique
- Élaborer des recommandations à soumettre à un examen par le conseil municipal
- Faire rapport au conseil municipal au printemps 2022

Aménagement intercalaire dans le quartier de Glenwood

Merci!

Consultez la page Web du projet et répondez au sondage.

**winnipeg.ca/amenagementintercalaireglenwood
PPD-Glenwood-Project@winnipeg.ca
204-986-4243**