

AMÉNAGEMENT INTERCALAIRE DU QUARTIER DE GLENWOOD

Résumé de la participation publique

Juillet 2022

Contexte

L'aménagement intercalaire est un aspect important du renouvellement et de la revitalisation des quartiers établis de Winnipeg. Dans le quartier de Glenwood, où un nombre important de logements intercalaires ont été construits au cours des dix dernières années, il a soulevé de nombreuses questions.

Le 24 juin 2021, le conseil municipal a approuvé les lignes directrices sur les aménagements résidentiels bas et à petite échelle dans les quartiers établis (directives d'aménagement de logements intercalaires).

Au cours du processus d'adoption, le conseil municipal a demandé à l'administration municipale de réaliser un plan secondaire pour le quartier de Glenwood. Il a cependant été déterminé par la suite qu'un [processus de développement organisé](#) (DO) serait plus efficace pour traiter les questions relatives à l'aménagement intercalaire.

La Ville de Winnipeg (la Ville) est en train d'élaborer un processus de DO visant à renforcer les directives d'aménagement de logements intercalaires dans le quartier de Glenwood. Ce processus contribuera à renforcer certaines parties des directives relatives aux éléments suivants :



Intimité



Ensoleillement



Caractère des maisons



Aménagement paysager et arbres

Participation

La participation publique s'est déroulée du 24 février au 23 mars 2022. Pendant cette période, les résidents, les propriétaires et les entreprises de Glenwood ont eu l'occasion de donner leur avis sur l'approche proposée pour traiter les questions liées à l'aménagement intercalaire au

moyen d'un sondage en ligne et d'un événement portes ouvertes virtuel.

L'événement portes ouvertes virtuel comprenait une présentation en ligne suivie d'une période de questions (voir l'annexe A pour la présentation et l'annexe B pour les réponses aux questions).

La Ville a également organisé une rencontre des parties intéressées avec des promoteurs immobiliers, des constructeurs de maisons et des organisations industrielles. Les notes issues de la rencontre des parties intéressées sont fournies à l'annexe C.

Voici l'objectif de la participation publique :

- Traiter les questions liées à l'aménagement intercalaire cernées par les résidents de Glenwood.
- Offrir un aperçu des directives d'aménagement de logements intercalaires qui pourraient être incluses dans un processus de DO pour Glenwood, et des questions qu'elles visent à résoudre.
- Recueillir l'avis de la collectivité sur l'approche proposée pour traiter les questions liées à l'aménagement intercalaire concernant le caractère des maisons, l'intimité, l'ensoleillement, l'aménagement paysager et les arbres.

Les détails sur les occasions de participation publique sont indiqués au tableau 1.

Promotion

Les moyens suivants ont été mis à contribution pour offrir au public des occasions de participation (voir l'annexe D pour le matériel promotionnel) :

- Invitations par courriel à 19 organisations – 24 février 2022
- Article dans Free Press Community Review : East Edition – 14 mars 2022
- Bulletin sur la participation publique de la Ville de Winnipeg envoyé à plus de 2 800 personnes – 24 février et 7 mars 2022
- Cartes postales envoyées à 1 900 résidents et entreprises du quartier de Glenwood – 3 mars 2022

AMÉNAGEMENT INTERCALAIRE DU QUARTIER DE GLENWOOD

Résumé de la participation publique

Juillet 2022

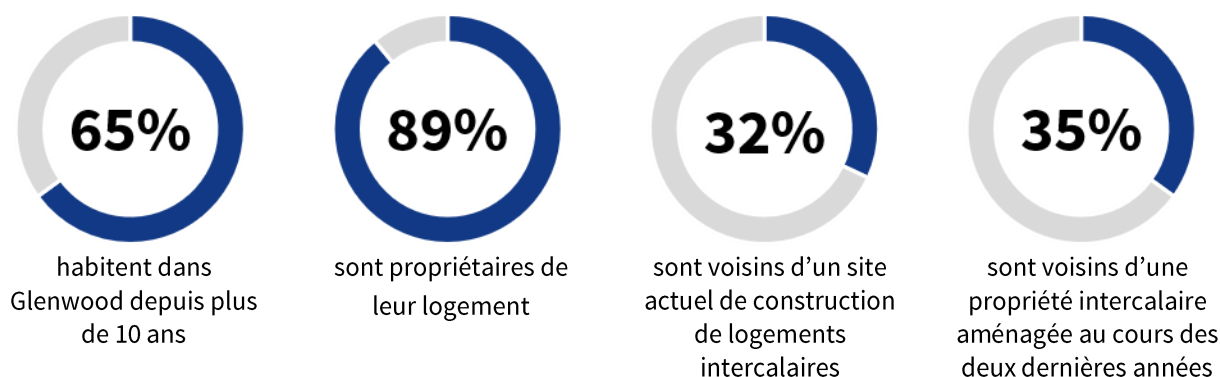
Tableau 1 : Occasions de participation publique

Date	Activité	Détails
Du 24 février au 23 mars 2022	Page Web	342 visites uniques
Du 24 février au 23 mars 2022	Sondage en ligne	217 répondants
10 mars 2022	Rencontre des parties intéressées	12 participants
14 mars 2022	Événement portes ouvertes virtuel	44 participants

Qui nous avons entendu

Les participants comprenaient des résidents de Glenwood, des propriétaires qui louent des biens dans le quartier, des propriétaires d'entreprises locales, des promoteurs immobiliers, etc. D'autres participants ont indiqué qu'ils vivaient près de Glenwood, qu'ils avaient des amis ou de la famille dans Glenwood, qu'ils pensaient à déménager dans Glenwood ou qu'ils vivaient dans d'autres quartiers où il y avait de l'aménagement intercalaire.

L'événement portes ouvertes virtuel a réuni 44 personnes, dont les deux tiers (66 %) habitent dans Glenwood. Le sondage a été rempli 217 fois. La majorité des répondants au sondage (71 %) habitent dans Glenwood. Parmi les participants qui habitent dans Glenwood :



Ce que nous avons entendu

Voici un résumé des opinions des participants au processus de participation, organisées par sujet. L'annexe E présente les réponses et les résultats détaillés du sondage.

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

L'objectif du projet est de traiter les questions liées à l'aménagement intercalaire relatives au caractère des maisons, à l'intimité, à l'ensoleillement, à l'aménagement paysager et aux arbres. Les participants ont été invités à évaluer le niveau d'importance de chaque question.

La plupart des répondants au sondage ont indiqué que les questions liées à l'aménagement intercalaire sont très importantes pour eux. Comme le montre la figure 1, presque tous (96 %) les participants qui vivent dans Glenwood ont indiqué que la préservation des arbres et la plantation de nouveaux arbres sont très importantes ou importantes pour eux, suivies par un ensoleillement adéquat (91 %), suffisamment d'aménagements paysagers réalisés à l'aide de matériaux végétaux (90 %), l'intimité (88 %) et l'harmonisation des nouvelles maisons avec le caractère du quartier (87 %).

AMÉNAGEMENT INTERCALAIRE DU QUARTIER DE GLENWOOD

Résumé de la participation publique

Juillet 2022

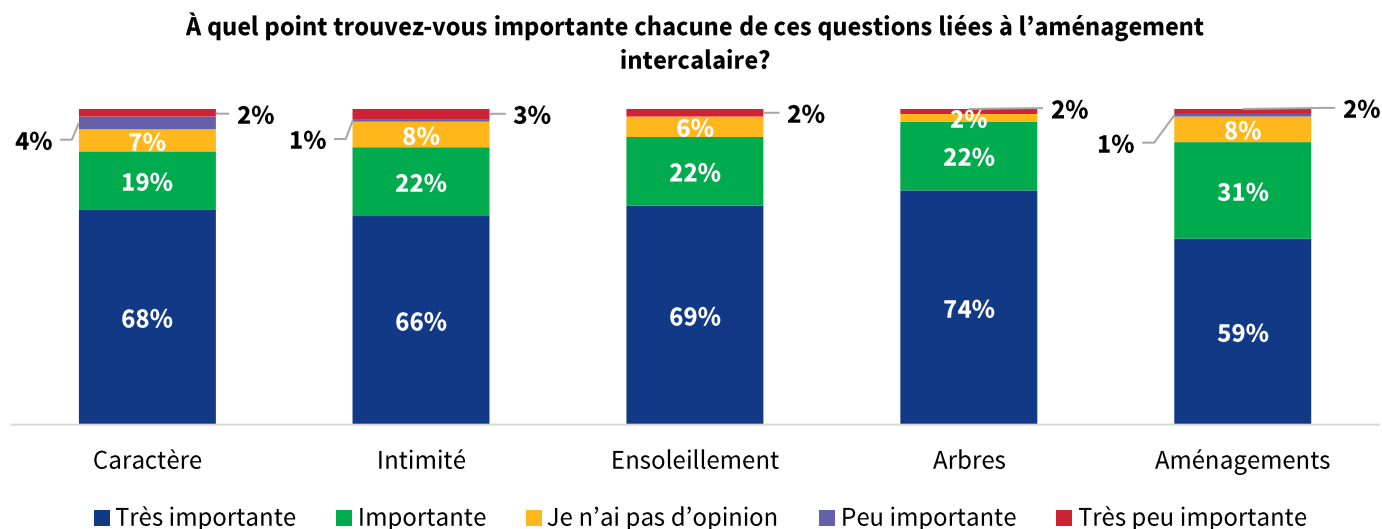


Figure 1 : Importance des questions liées à l'aménagement intercalaire (personnes interrogées qui vivent dans Glenwood)

D'autres questions liées à l'aménagement intercalaire ont été cernées par les participants :

- Circulation, stationnement, transport public et déneigement
- Pratiques de travail sur les chantiers
- Abordabilité du logement (tant à l'achat qu'à la location)
- Préoccupations sur la baisse de la valeur des biens immobiliers
- Capacité de traitement des eaux usées
- Considérations environnementales dans la conception des bâtiments

Le tableau 2 ci-dessous présente d'autres commentaires issus du sondage et de l'événement portes ouvertes virtuel sur les questions liées à l'aménagement intercalaire dans Glenwood.

Tableau 2 : Questions relatives à l'aménagement intercalaire dans le quartier de Glenwood

Ce que nous avons entendu	Prise en compte
Les nouveaux aménagements intercalaires doivent s'harmoniser au caractère du quartier et préserver les qualités inhérentes aux quartiers établis.	Les maisons intercalaires existantes font partie du contexte du quartier. Nous recommandons que des critères de conception des bâtiments encadrant notamment les matériaux et éléments architecturaux de la façade, contenus dans les directives d'aménagement de logements intercalaires, soient inclus dans un processus de DO pour Glenwood. En outre, nous recommandons des exigences assurant une variété par rapport aux maisons adjacentes.
L'empreinte des bâtiments (superficie constructible, hauteur et marges de recul) ne doit pas être disproportionnée par rapport aux immeubles voisins. La perte d'intimité,	Nous recommandons que des exigences encadrant la superficie constructible et la hauteur maximale des bâtiments ainsi que les marges de recul, contenues dans les directives d'aménagement de logements intercalaires, soient incluses dans un processus de DO pour Glenwood.

AMÉNAGEMENT INTERCALAIRE DU QUARTIER DE GLENWOOD

Résumé de la participation publique

Juillet 2022

Ce que nous avons entendu	Prise en compte
d'ensoleillement et d'espace vert ou de terrain est un sujet de préoccupation qui a été noté.	
Les arbres doivent être protégés et préservés dans la mesure du possible. Les arbres qui sont endommagés doivent être remplacés. La mise en application des rapports d'arboriculteurs est essentielle au maintien d'un couvert d'arbres matures.	Nous recommandons qu'un processus de DO pour Glenwood exige des rapports d'arboriculteurs pour les propositions d'aménagement intercalaire sur des lots comportant des arbres matures. Nous recommandons également qu'un processus de DO comprenne des exigences relatives aux nouveaux arbres et arbustes en fonction de la taille du lot, conformément aux directives d'aménagement de logements intercalaires. D'autres travaux sur la protection des arbres sont aussi en cours dans le cadre de la Stratégie de foresterie urbaine de Winnipeg.
Une meilleure réglementation des pratiques de travail sur les chantiers est nécessaire.	Un processus de DO n'est pas en mesure d'aborder les questions relatives aux normes des chantiers de construction, notamment sur les déchets, le bruit, la sécurité du site, les dommages matériels et le stockage de l'équipement; cette question est toutefois reconnue comme une priorité par la Stratégie sur les logements intercalaires, plus générale. En outre, un nouveau programme d'octroi de licence d'entrepreneur en démolition visant à atteindre les objectifs du quartier, à appliquer les lois sur la sécurité des chantiers et à promouvoir les pratiques exemplaires de l'industrie est prévu pour l'été 2022, sous réserve de l'approbation du conseil municipal.
Opposition à la division des lots mesurant 50 pieds ou moins, et préoccupations quant à la taille et à l'échelle des bâtiments produits par une division en petits lots.	Lorsqu'il y a des lots sous-jacents, les gens ont le droit d'obtenir des titres distincts pour ces lots, conformément à la législation provinciale. Nous recommandons que des exigences encadrant la superficie constructible des bâtiments ainsi que les marges de recul, contenues dans les directives d'aménagement de logements intercalaires, soient incluses dans un processus de DO pour Glenwood.
Les nouveaux logements intercalaires mettent à rude épreuve les infrastructures existantes, notamment celles qui servent à la circulation et au stationnement, ainsi que les infrastructures d'égouts et d'aqueduc.	La détermination des contraintes d'entretien et la mise en œuvre de stratégies de stationnement et de transport sont des priorités à plus long terme (3 à 5 ans) selon le plan de mise en œuvre de la Stratégie sur les logements intercalaires. Les propositions d'aménagement de logements intercalaires continueront d'être examinées par les ingénieurs de la Ville afin qu'ils s'assurent que les infrastructures existantes ont la capacité d'accueillir l'aménagement proposé.
Il faut veiller à ce que les nouveaux logements soient abordables.	Les travaux relatifs au logement abordable sont en cours, et s'appuient sur l' évaluation des besoins en logement qui a été réalisée à titre de mesure prioritaire du plan de mise en œuvre de la Stratégie sur les logements intercalaires, plus générale.

AMÉNAGEMENT INTERCALAIRE DU QUARTIER DE GLENWOOD

Résumé de la participation publique

Juillet 2022

Tableau 2, suite

Ce que nous avons entendu	Prise en compte
Opposition aux locataires, aux immeubles à plusieurs logements et aux appartements accessoires.	Des types de logements variés sont nécessaires pour offrir à tous les Winnipegois des options de logement qui répondent à leurs besoins. La Ville ne peut pas décider si les bâtiments seront occupés par les propriétaires, ou s'ils seront loués. Conformément au <i>Zoning By-law no. 200/2006</i> (règlement municipal sur le zonage) de Winnipeg, les appartements accessoires sont autorisés dans les habitations unifamiliales de la ville.
La conception des bâtiments doit tenir compte des changements climatiques. Il convient de prendre en considération l'accès à l'énergie solaire et les stations de recharge pour véhicules électriques.	Un processus de DO pour Glenwood se concentrera sur les cinq principales questions liées à l'aménagement de logements intercalaires dans Glenwood. Bien que les enjeux liés aux changements climatiques soient importants, ce projet n'a pas pour but d'explorer la façon dont les interventions d'atténuation des changements climatiques peuvent être intégrées à l'aménagement intercalaire dans Glenwood. Le Plan d'action sur le changement climatique de Winnipeg continuera d'orienter les initiatives d'atténuation et d'adaptation dans la ville.



Sans mise en application, le rapport d'un arboriculteur devient simplement une « case à cocher » pour obtenir un permis.

Participant à l'événement portes ouvertes, 14 mars 2022

Processus de développement organisé (DO) pour Glenwood

Le processus de DO proposé pour Glenwood renforcerait certaines parties des directives d'aménagement de logements intercalaires et exigerait une revue de conception dans le cadre du processus de demande d'aménagement. Une fois approuvées, les règles contenues dans un processus de DO pour Glenwood seraient intégrées au *Zoning By-law* (règlement municipal sur le zonage) de Winnipeg. Il a été demandé aux participants au sondage s'ils appuyaient l'approche proposée pour un processus de DO pour Glenwood. Les deux tiers (66 %) des répondants qui habitent dans Glenwood sont en faveur, 12 % sont contre, 13 % sont neutres et 9 % sont incertains.

On a également demandé aux participants s'ils étaient d'accord avec l'obligation de procéder à une revue de conception avant la délivrance d'un permis de construction ou d'aménagement dans Glenwood. La majorité des répondants de Glenwood (89 %) y sont favorables, 7 % s'y opposent, 2 % sont neutres et 2 % sont incertains. La figure 2 ci-dessous indique le niveau de soutien à un processus de DO pour Glenwood et à l'exigence d'une revue de conception.

AMÉNAGEMENT INTERCALAIRE DU QUARTIER DE GLENWOOD

Résumé de la participation publique

Juillet 2022

PROCESSUS DE DO

Il fournit des paramètres mesurables qui doivent être respectés

66 %	Fortement d'accord ou d'accord
12 %	En désaccord ou fortement en désaccord
13 %	Neutres

REVUE DE CONCEPTION

Elle évalue le plan du site et la conception des bâtiments, et l'aménagement paysager non facilement mesurable

89 %	Fortement d'accord ou d'accord
7 %	En désaccord ou fortement en désaccord
2 %	Neutres

Figure 2 : Niveau de soutien à un processus de DO et à une revue de conception

Bien que la plupart des répondants au sondage qui habitent dans Glenwood appuient l'élaboration d'un processus de DO et l'exigence d'une revue de conception, moins de la moitié (48 %) pensent qu'un processus de DO pour Glenwood répondra bien ou assez bien aux préoccupations actuelles concernant l'aménagement intercalaire, comme le montre la figure 3 ci-dessous.

À votre avis, dans quelle mesure un processus de DO pour Glenwood répondra-t-il aux préoccupations actuelles concernant l'aménagement intercalaire dans le quartier de Glenwood?

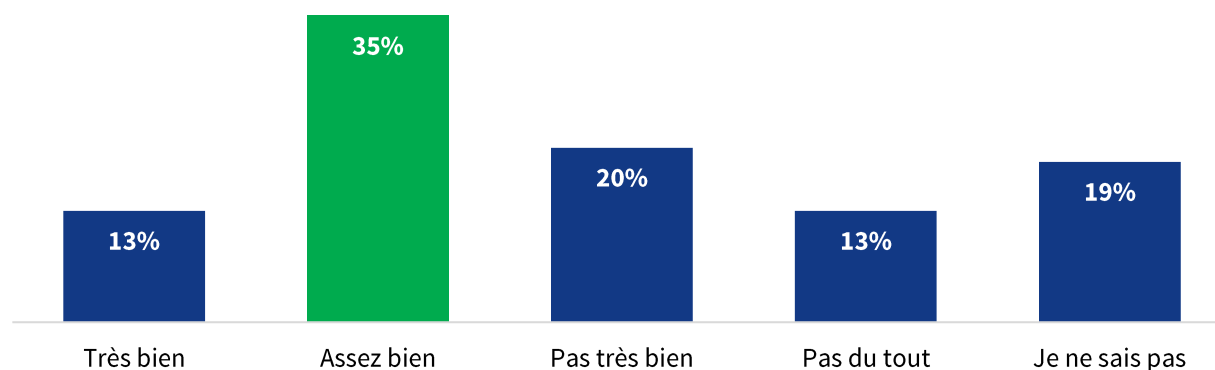


Figure 3 : Opinions sur un processus de DO pour Glenwood (personnes interrogées qui habitent dans Glenwood)

Une question de suivi demandait aux participants d'expliquer la raison de leur opinion. Pour ceux qui pensent qu'un processus de DO ne répondra pas aux préoccupations actuelles ou qui sont incertains, les raisons en sont les suivantes :

- Manque d'application de la loi
- Doute que les préoccupations soient prises en compte
- De nombreuses questions relatives à l'aménagement intercalaire ne seront pas résolues, notamment celles qui sont liées au stationnement, aux chantiers de construction, à la circulation et à la capacité de traitement des eaux usées

AMÉNAGEMENT INTERCALAIRE DU QUARTIER DE GLENWOOD

Résumé de la participation publique

Juillet 2022

Pour ceux qui pensent que le processus de DO répondra aux préoccupations actuelles, les raisons en sont les suivantes :

- Les directives soutiennent le processus d'aménagement intercalaire
- Les directives garantiront l'harmonisation des nouveaux aménagements intercalaires avec le quartier
- Les directives sont bien équilibrées

“ Le Vieux Saint-Vital compte de magnifiques arbres et espaces verts et, grâce au processus de DO, je pense que nous pourrions accueillir les maisons intercalaires et protéger les arbres matures et les espaces verts.

Répondant au sondage, 8 mars 2022

Le tableau 3 ci-dessous présente d'autres commentaires issus du sondage et de l'événement portes ouvertes virtuel sur l'utilisation d'un processus de DO visant à répondre aux préoccupations liées à l'aménagement intercalaire dans le quartier de Glenwood.

Tableau 3 : Processus de DO pour Glenwood

Ce que nous avons entendu	Prise en compte
L'élaboration d'un processus de DO est appuyée; il permettra d'améliorer le processus de planification intercalaire. Toutefois, des préoccupations liées à l'application des règles ainsi qu'aux dérogations et aux contestations des promoteurs ont été notées.	L'amélioration de la mise en application des plans approuvés est l'une des mesures prioritaires de la Stratégie sur les logements intercalaires plus générale.
Il est nécessaire de faire respecter le processus de DO proposé pour Glenwood et les directives d'aménagement de logements intercalaires.	Le processus de DO proposé pour Glenwood serait appliqué du fait qu'il ferait partie du <i>Zoning By-law</i> (règlement municipal sur le zonage) de la Ville de Winnipeg. Les directives d'aménagement de logements intercalaires figurant dans le processus de DO devront être respectées, et les directives qui n'y figurent pas seront prises en compte pendant la revue de conception requise par ce processus.
Les directives d'aménagement de logements intercalaires et le processus de DO proposé pour Glenwood auraient dû être mis en œuvre plus tôt, et ils n'abordent pas toutes les questions liées à l'aménagement intercalaire.	Un processus de DO permet d'aborder certaines des principales questions liées à l'aménagement intercalaire dans le quartier de Glenwood en renforçant les éléments des directives d'aménagement de logements intercalaires. Nous reconnaissons que l'éventail complet des questions liées à l'aménagement de logements intercalaires soulevées par les résidents du quartier de Glenwood ne peut être traité par un seul outil de planification, comme un processus de DO. S'il était adopté par le conseil municipal, le processus de DO pour Glenwood contribuerait à soutenir et à mettre en œuvre la Stratégie sur les logements intercalaires d'application plus générale.

AMÉNAGEMENT INTERCALAIRE DU QUARTIER DE GLENWOOD

Résumé de la participation publique

Juillet 2022

Tableau 3, suite

Ce que nous avons entendu	Prise en compte
La revue de conception est appuyée, elle permettra d'améliorer la précision et de garantir l'atténuation des problèmes.	Actuellement, une revue de conception peut être exigée dans le cadre du processus de demande d'aménagement. Nous recommandons que le processus de DO pour Glenwood exige que toutes les demandes d'aménagement de logements intercalaires passent par un processus formel de revue de conception.
La revue de conception n'est pas appuyée, car elle est trop subjective.	La revue de conception peut être entreprise, qu'elle soit ou non exigée par un processus de DO. Nous maintenons toutefois que le fait d'exiger une revue de conception dans le cadre du processus de demande, en l'incluant dans un processus de DO, produira des résultats positifs.
Il devrait y avoir moins de restrictions sur ce qui est construit, et sur l'emplacement de ces constructions, afin d'encourager l'aménagement intercalaire.	Les directives d'aménagement de logements intercalaires tentent de trouver un équilibre : elles encouragent une diversité de types de logements et des conceptions créatives des bâtiments, tout en veillant à ce que ces nouveaux logements s'intègrent bien au caractère du quartier où ils sont construits.
Le volume et le rythme de l'aménagement intercalaire sont trop élevés ou ne sont pas appuyés.	Les propriétaires fonciers ont le droit de soumettre des demandes d'aménagement pour leurs biens. Il a été noté que le rythme des demandes d'aménagement de logements intercalaires dans Glenwood avait considérablement ralenti depuis l'adoption, le 24 juin 2021, des directives d'aménagement de logements intercalaires par le conseil municipal. Cela pourrait être dû à un certain nombre de facteurs, notamment la possibilité de réaliser des aménagements de logements intercalaires dans d'autres quartiers.
S'il est approuvé, le processus de DO pour Glenwood doit être formellement révisé à intervalles réguliers, et la collectivité doit être invitée à participer à cette révision.	Cette opinion sera prise en considération pour le processus de DO.

Prochaines étapes

Avec la contribution de la collectivité de Glenwood, l'administration municipale élaborera un processus de DO pour Glenwood. Des recommandations provisoires visant à résoudre les questions actuelles relatives au caractère des maisons, à l'intimité, à l'ensoleillement, à l'aménagement paysager et aux arbres seront présentées au conseil municipal pour approbation à l'été 2022.

Annexes

- Annexe A – Présentation de l'événement portes ouvertes virtuel
- Annexe B – Réponses aux questions de l'événement portes ouvertes virtuel
- Annexe C – Notes issues de la rencontre des parties intéressées
- Annexe D – Matériel promotionnel
- Annexe E – Résultats du sondage