

Contexte :

S'appuyant sur les priorités présentées dans le [Plan des mesures de mise en œuvre](#) de la Stratégie sur les logements intercalaires, la Ville de Winnipeg a invité le public à donner son avis sur les directives d'aménagement et les critères d'emplacement pour l'aider à faire en sorte que les nouveaux aménagements réalisés dans les collectivités responsables soient compatibles du point de vue de leur forme, de leur échelle et de leur conception, et à déterminer à quel moment et à quel endroit apporter des changements de densité sur les rues résidentielles.

Mobilisation de la participation

Les moyens suivants ont été mis à contribution pour offrir au public des occasions de participation :

- site Web de la Ville de Winnipeg;
- communiqué de presse (en français et en anglais) – le lundi 9 septembre 2019;
- publications sur Twitter (6 en Anglais et 6 en français) avec 78 700 abonnés – du 9 septembre au 10 octobre 2019;
- bulletin d'information sur la participation publique de la Ville de Winnipeg, avec plus de 5 100 destinataires – les 13 et 26 septembre 2019;
- annonces dans les journaux (*The Herald, Lance, Metro, Sou'wester, Times* et *La Liberté*), le 11 septembre 2019;
- annonces sur Facebook (en français et en anglais) – du 13 au 27 septembre 2019.

Principales constatations :

- Plusieurs sont d'avis que la hauteur des bâtiments, la superficie constructible des lots et la taille globale des nouveaux logements des quartiers établis sont trop grandes et ne respectent pas le cachet des îlots établis.
- La protection et la préservation des arbres, ainsi que les dispositions relatives à la plantation de nouveaux arbres et à l'aménagement paysager sont perçues comme des considérations importantes qui favorisent un aménagement résidentiel intercalaire compatible.
- Les aménagements à plus forte densité devraient se faire à l'angle des rues, près des lignes de transport en commun ou des autres utilisations à forte intensité, comme les utilisations commerciales ou autres grands ensembles d'habitation.
- Les éléments de conception perçus comme contribuant le plus à la compatibilité des nouveaux logements avec le contexte établis sont les suivants : hauteur des bâtiments, retrait de cours avant et de marges latérales, matériaux de façade des bâtiments, superficie constructible des lots et hauteur de l'entrée principale.
- Résidents et promoteurs jugent prioritaire un environnement plus prévisible en matière d'aménagement.
- Il y a un fort désir de mieux aligner les objectifs d'aménagement résidentiel intercalaire avec la politique et les règlements pour une meilleure prévisibilité du processus et des résultats.

Activités de participation

Date	Activité	Description
Du 10 septembre au 10 octobre 2019	Enquête en ligne	En tant qu'outil principal de collectes de données au cours de cette phase de participation, l'enquête en ligne portait sur des questions d'aménagement précises liées aux directives d'aménagement et aux critères d'emplacement. Plus de 2 000 Winnipegois y ont participé, comme l'indique la carte des codes postaux ci-jointe.

Stratégie sur les logements intercalaires : directives d'aménagement et critères d'emplacement

Septembre 2020

24, 25 et 26 septembre et 1 ^{er} et 3 octobre 2019	Portes ouvertes (5)	Des portes ouvertes ont été organisées dans chacun des secteurs de comité communautaire afin de susciter un retour d'information par l'entremise de l'enquête en ligne et de permettre aux résidents et aux membres de l'équipe du projet de discuter de certains des éléments considérés.
19 octobre et 2 novembre 2019	Ateliers des intervenants (2)	Les ateliers, organisés sous forme de petits groupes de discussion, se sont surtout concentrés sur le dialogue et l'échange d'idées concernant les questions d'aménagement des bâtiments et les critères de densification. Chaque groupe était formé de participants d'horizons et de points de vue très divers. Les groupes comptaient aussi des représentants d'associations de résidents de quartier et de groupes communautaires, des professionnels de la conception, des constructeurs et des promoteurs.

Ce que nous avons entendu en ligne et à l'occasion des portes ouvertes

L'enquête portait surtout sur des éléments d'aménagement particuliers à propos desquels la Ville souhaitait obtenir des réactions. Le tableau qui suit résume dans leurs grandes lignes ces réactions. Dans certains cas, les constatations découlant de l'enquête et des portes ouvertes diffèrent des propos entendus lors des ateliers des intervenants. La Ville a donc cherché à équilibrer les constatations tirées de l'ensemble des activités de participation afin d'affiner les recommandations.

Ce que nous avons entendu	Comment nous en avons tenu compte
Les répondants accordent une grande importance au fait d'adapter les retraits de cour latérale au contexte.	Pour en tenir compte, nous avons recommandé d'établir de plus grands retraits de cour latérale pour les propriétés étroites.
Les répondants sont fortement en faveur du fait que la Ville exige la plantation de nouveaux arbres lorsque les arbres matures d'un site donné ne peuvent être conservés (69 % de « oui », 21,3 % de « non »), mais ne sont généralement pas d'accord sur le fait que la Ville devrait exiger des attentes minimales en matière d'aménagement paysager (47,1 % de « oui », 40 % de « non »).	Nous avons recommandé que des mesures de protection des arbres soient envisagées pour les sites où un réaménagement est proposé et que les exigences en matière d'aménagement paysager soient appliquées aux nouveaux ensembles résidentiels unifamiliaux.
Une forte majorité de répondants (69 %) affirme qu'il n'est « pas important » que tous les bâtiments de la rue aient la même pente de toit. Une majorité d'entre eux (58,9 %) dit que la Ville ne devrait pas réglementer le type de toit pouvant être construit sur une rue.	Nous avons recommandé que les pentes de toit ne soient pas réglementées par une révision de l'aménagement. Cependant, le style de toit devrait tenir compte de celui des propriétés adjacentes afin de réduire au minimum les impacts de la volumétrie globale des bâtiments.
Une majorité de répondants (54,5 %) dit qu'il n'est « pas important » que la Ville réglemente la hauteur des entrées au rez-de-chaussée . Les répondants se répartissent de manière égale entre ceux (40,2 %) qui estiment que la hauteur des entrées au rez-de-chaussée devraient être limitée par règlement à un nombre maximal de pieds selon le code d'incendie ou d'évacuation des sous-sol, et ceux (40,6 %) qui estiment qu'il ne devrait y avoir aucune limite.	D'après les résultats de notre atelier, la hauteur de l'entrée au rez-de-chaussée est l'un des principaux éléments d'aménagement qui contribuent à faire en sorte que les nouveaux aménagements demeurent compatibles avec les maisons existantes du quartier. C'est pourquoi nous avons recommandé que la hauteur du bâtiment de rez-de-chaussée ne dépasse pas 4 pieds.

Une forte majorité de répondants (71,4 %) estime que la Ville devrait veiller à ce que les fenêtres des nouveaux aménagements soient placées de manière à garantir une intimité suffisante aux voisins immédiats.	Les recommandations encourageront le décalage de l'alignement des fenêtres par rapport aux propriétés adjacentes pour limiter la possibilité de lignes de vue directe entre les maisons.
Une minorité de répondants pensent que les bâtiments ne devraient pas avoir de garage attenant à l'arrière (30 % d'entre eux affirment que cela est « assez » ou « très » important). Si ce type de garage est recommandé, une majorité de répondants (55,1 %) dit qu'il devrait être basé sur la superficie du terrain.	Les recommandations autoriseront les garages attenants à l'arrière des maisons individuelles. Les règles afférentes à la superficie constructible des lots seront systématiquement appliquées, et toute portion d'un bâtiment construite au-dessus d'un garage attenant sera prise en compte dans la détermination de la superficie constructible du bâtiment principal afin d'atténuer les impacts de la volumétrie sur les propriétés attenantes.

Ateliers des intervenants

1^{er} atelier – Résumé des discussions

L'activité consistait principalement à réunir des gens d'horizons et d'expertise variés pour formuler des observations sur des exemples d'aménagements intercalaires récents et pour en discuter. Des images de bâtiments ont été présentées aux participants, qui ont été invités à déterminer les deux principaux éléments d'aménagement qui, selon eux, contribuent au respect du contexte, et les deux éléments qui font en sorte que le bâtiment ne respecte pas le contexte. L'exercice a été répété pour quatre maisons unifamiliales, ainsi qu'avec deux images de duplex, de triplex, de quadrimoniums et d'immeubles résidentiels de petite taille

Compte tenu des images examinées, les éléments d'aménagement reconnus comme les plus importants pour déterminer la compatibilité des bâtiments (en commençant par le plus important) sont les suivants :

- hauteur des bâtiments;
- retrait de cour avant;
- matériaux de façade des bâtiments;
- superficie constructible des lots;
- hauteur de l'entrée principale.

Les éléments d'importance moyenne sont notamment ceux-ci :

- pente des toits;
- aménagement paysager ;
- stationnement.

Les éléments de moindre importance pour déterminer la compatibilité des bâtiments sont notamment ceux-ci :

- retraits de cour latérale;
- distance entre la maison et le garage,
- intimité.

Lorsque les participants estimaient que l'aménagement était adapté au contexte, leur jugement s'appuyait principalement sur les trois éléments d'aménagement suivants : les **retraits de cour avant** (bien alignés sur celui des propriétés avoisinantes), la **hauteur des bâtiments** (comparable à celle des bâtiments avoisinants) et la **superficie constructible des lots** (non imposante pour les voisins immédiats).

Lorsqu'ils estimaient que l'aménagement n'était *pas* adapté au contexte, leur jugement s'appuyait principalement sur les trois éléments d'aménagement suivants : les **matériaux de construction** (enlevant au cachet du quartier), la **superficie constructible des lots** (imposante pour les voisins immédiats) et la **hauteur de l'entrée principale** (trop élevée).

2^e atelier– Résumé des discussions

Des participants issus de diverses disciplines professionnelles et d'autres ayant une expérience personnelle de l'aménagement intercalaire se sont regroupés autour de huit tables distinctes. L'objectif était d'assurer une conversation bien équilibrée sur les lieux où réaliser des aménagements intercalaires dans les « collectivités responsables » et sur le type d'aménagements à réaliser.

Les participants ont reçu des cahiers pour donner leur avis sur les endroits où, selon eux, divers types de logement devraient être situés dans les quartiers résidentiels. Ces types incluaient les habitations unifamiliales et les lotissements; les duplex, les triplex, les quadrimoniums et les immeubles résidentiels de petite taille. Les plans de deux quartiers génériques ont été distribués aux participants pour leur donner un contexte visuel les aidant à décider où situer certains types de logements (voir l'annexe E). Le premier quartier devait représenter un quartier à faible densité comptant surtout des maisons unifamiliales, tandis que le second représentait un quartier avec un mélange de densités.

Pour chaque type de logement (lotissement, duplex, triplex, etc.), les participants recevaient une liste de caractéristiques du site ou de l'emplacement à commenter pour aider à définir une approche à envisager lorsqu'une certaine forme d'aménagement est proposée à un certain endroit. Par exemple, en ce qui concerne les lotissements, les participants devaient dire s'ils estimaient que le lotissement devrait être autorisé de plein droit, se fonder sur un précédent, être autorisé pour un nombre précis de lots sur un îlot, pour un pourcentage précis de lots ou « autre ». La liste des questions est présentée à l'annexe E.

Le sentiment général était que le lotissement devrait être autorisé à la fois dans le quartier résidentiel à faible densité et dans celui à densité mixte, à condition d'être bien conçu, de respecter le caractère de l'îlot et de ne pas entraîner de construction excessive sur le site. Les participants ont aussi relevé d'autres facteurs comme la capacité des infrastructures et la préservation du caractère, notamment par l'aménagement paysager. Beaucoup estiment que la Ville devrait fonder sa décision d'approuver un lotissement sur un pourcentage ou un nombre précis de lots pour un îlot donné. Pour ce qui est du quartier à densité mixte, plusieurs répondants ont indiqué qu'il serait préférable de préserver ces terrains pour les regrouper en vue d'un aménagement à plus forte densité, et ce même s'ils estiment que les lotissements pourraient facilement se faire.

De nombreux participants ont déterminé que l'habitation à deux logements (le duplex par exemple) est une utilisation appropriée qui pourrait être autorisée dans les quartiers à faible densité comme solution de rechange au lotissement. D'autres estiment que les habitations à deux logements pourraient offrir une meilleure solution d'aménagement que deux habitations unifamiliales, car elles réduiraient la perte d'espace entre les bâtiments et permettraient de mieux intégrer les retraits, l'aménagement paysager et d'autres caractéristiques souhaitées pour l'aménagement du site. Les lots de cinquante pieds de largeur destinés aux maisons en rangée ont bénéficié de la faveur générale, et les duplex superposés étaient considérés comme appropriés sur les lots d'une largeur de 40 pieds ou moins. Certains participants estimaient les lots de vingt-cinq pieds de largeur trop étroits pour un duplex. La bonne conception est thème dont beaucoup ont parlé et qui favoriserait la bonne intégration d'une habitation bifamiliale dans un contexte à faible densité. Certains ont indiqué que des améliorations devraient être apportées dans la collectivité où les aménagements ont lieu, comme la création de parcs et d'autres commodités communautaires. D'autres estiment que les résidents devraient être consultés à propos de toute proposition d'aménagement.

De nombreux participants ont exprimé le même sentiment à propos du quartier à densité mixte qu'à propos de celui à faible densité, soit principalement qu'un aménagement de qualité est un facteur prioritaire qui aurait une incidence sur le degré de compatibilité avec le caractère établi tout en garantissant un espace adéquat pour les arbres et le stationnement. Nombreux sont ceux qui estiment que les habitations bifamiliales s'intégreraient bien à un quartier à densité mixte et qui ne voient que très peu de problèmes associés à leur implantation.

De nombreux participants estiment aussi qu'un triplex bien conçu ne diffère pas tellement d'une habitation unifamiliale ou bifamiliale et que des solutions d'aménagement pourraient être envisagées pour assurer une transition appropriée du triplex à l'habitation unifamiliale. La conception est l'élément clé qui assurerait le respect du contexte. Certains emplacements sont privilégiés, comme les angles de rues et les lignes de transport en commun à grande fréquence. Le stationnement est jugé important, et certains estiment qu'il convient d'envisager soigneusement la possibilité de réduire les besoins de stationnement, le cas échéant. Les triplex sont perçus comme moins désirables lorsque situés au milieu de l'îlot, bien que certains pensent qu'ils pourraient convenir à un certain contexte ou à un certain type de quartier. Un participant a fait remarquer que la transformation de vieilles maisons en triplex devrait être prise en considération.

Dans l'exemple du quartier à densité mixte, le triplex est perçu comme plus facilement accepté à condition que sa conception soit compatible. Certains estiment qu'il pourrait servir à faire la transition entre les utilisations unifamiliales et celles à plus forte intensité.

De nombreux répondants pensent que les conditions déterminant le caractère approprié de l'emplacement d'un quadrinomial correspondent à celles applicables à un triplex. La conception est un élément clé pour déterminer l'emplacement approprié des habitations quadrifamiliales. Au moment de passer de la question du triplex à celle du quadrinomial, la disponibilité des places de stationnement a pris une importance nettement plus marquée et a été mentionnée comme élément à considérer en relation avec la conception et la compatibilité du site. Un moins grand nombre de places de stationnement peut être envisagé lorsque le site se trouve à proximité d'une ligne de transport en commun à grande fréquence. La consultation des résidents du quartier est perçue comme importante. Les espaces verts ont aussi été mentionnés comme élément à considérer pour les habitations quadrifamiliales.

En ce qui concerne le quartier à densité mixte, les réactions au sujet des quadrinomial montrent que la majorité des répondants estiment que des mesures identiques devraient être prises pour ces habitations et pour les triplex, car la plupart

jugent qu'ils sont fondamentalement très similaires. La détermination du caractère approprié de l'implantation d'un quadrilatère devrait reposer sur une largeur de terrain adéquate. Là encore, on fait observer qu'il importe de prendre en considération la conception pour juger de la compatibilité d'un aménagement. Les participants ont aussi souligné la nécessité de répondre adéquatement aux besoins en matière de stationnement.

De nombreux répondants ont indiqué qu'il serait possible d'intégrer des immeubles d'habitation à des quartiers à faible densité à condition de respecter certains critères. Ces critères (en plus de ceux proposés) sont les suivants : une volumétrie raisonnablement comparable à celle des propriétés adjacentes, des lots plus grands là où une aire de stationnement appropriée peut être aménagée, aménagement à usage multiple avec utilisations commerciales au rez-de-chaussée et utilisations résidentielles au-dessus. Là encore, la conception est importante, et l'emplacement de l'entrée est mentionné comme élément précis à considérer. La consultation des résidents du quartier et le suivi d'un plan de quartier sont jugés importants.

De nombreux répondants pensent que les immeubles d'habitation devraient être situés entre le quartier à faible densité et celui à densité mixte. L'important devrait être de s'assurer que la forme et l'échelle sont acceptables par rapport aux propriétés voisines et au secteur environnant.

En général, les répondants souhaitent une plus grande communication avec les résidents du quartier et une plus vaste consultation. L'élaboration de plans de quartier (secondaires) reflétant les priorités des quartiers est jugée importante.

Dans l'ensemble, l'exercice a permis de mieux comprendre comment et où de nouveaux aménagements pourraient être envisagés, et les résultats ont servi à formuler des recommandations pour les critères d'emplacement provisoires.

Prochaines étapes

Les réactions recueillies à ce stade-ci serviront à éclairer l'élaboration des Directives d'aménagements résidentiels à petite échelle et de faible hauteur, qui seront rendues publiques aux fins de réactions à l'automne 2020.

Annexes

Annexe A – Questions d'enquête sur les directives d'aménagement et les critères d'intensification

Annexe B – Résumé des réponses à l'enquête

Annexe C – Carte des codes postaux des répondants à l'enquête

Annexe D – Documents du 1^{er} atelier

Annexe E – Documents du 2^e atelier