

### Contexte

Après avoir déterminé les priorités dans le cadre du [Plan de mise en œuvre](#) de la Stratégie sur les logements intercalaires, la Ville de Winnipeg (la Ville) a demandé l'avis du public au sujet de l'ébauche de lignes directrices sur l'aménagement des logements intercalaires et les critères d'emplacement, afin que les nouveaux logements construits dans les quartiers établis soient compatibles au niveau de la forme, de l'échelle et de l'aménagement, ainsi que pour savoir où et quand les changements de densité devraient avoir lieu dans les rues résidentielles.

### Promotion

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

- Page Web de Winnipeg;
- Communiqué de presse (en français et en anglais) – mardi 18 septembre 2020;
- Publications sur Facebook et Twitter (10 en anglais, 10 en français) – entre le 18 septembre et le 2 octobre 2020;
- Annonces sur Facebook, (en français et en anglais) – du 13 septembre au 13 octobre 2020;
- Bulletin sur la participation publique de la Ville de Winnipeg envoyé à plus de 2 300 personnes – 18 septembre, 1<sup>er</sup> octobre et 15 octobre 2020;
- Annonces dans les journaux (*Winnipeg Free Press*, *The Herald*, *Lance*, *Metro*, *Sou'wester*, *Times* et *La Liberté*), du 19 au 23 septembre 2020.

### Activités de participation publique

#### Principales constatations

- La plupart des commentaires reçus étaient des commentaires généraux sur les logements intercalaires, et non des commentaires spécifiques sur les autres types de logements visés par les lignes directrices.
- Les commentaires étaient similaires à ceux reçus lors de la [série 1 du processus de participation publique](#). Voici les thèmes prédominants :
  - La taille et l'échelle des bâtiments (superficie constructible, hauteur et marges de recul) ne doivent pas être disproportionnées par rapport aux immeubles voisins.
  - Il est important de protéger les arbres matures et les cours privées.
  - Il existe des préoccupations quant aux limites de la capacité des infrastructures, notamment en matière de stationnement et de circulation.
- Les personnes interrogées ont exprimé des inquiétudes quant aux changements qui surviennent dans leur quartier (p. ex., les lotissements) et se sont opposées à l'ajout de nouveaux logements et à différents types de logements.
- Celles qui ont indiqué être favorables à l'aménagement intercalaire souhaitaient voir moins de restrictions quant aux critères de conception et d'emplacement des sites et des bâtiments, et plus de logements intercalaires en général.
- Les répondants ont souligné la nécessité d'améliorer les processus d'aménagement intercalaire, notamment les communications, la participation des résidents et l'application des règlements existants.
- Des préoccupations ont également été exprimées quant aux pratiques de travail sur les chantiers et les répercussions de celles-ci sur les propriétés avoisinantes.

# Stratégie sur les logements intercalaires : Ébauche de lignes directrices

Résumé de la participation publique – Série 2



Décembre 2020

Date	Activité	Détails
17 septembre au 22 octobre 2020	Sondage en ligne	Des commentaires ont été recueillis sur les lignes directrices; 778 réponses ont été reçues. Le taux de participation au sondage des résidents de Saint-Vital a été considérable par rapport à celui des autres quartiers de la ville. Les réponses au sondage se trouvent à l'annexe B.
4, 7, 8, 14 et 15 octobre 2020	Webinaires en ligne (5)	Compte tenu des restrictions imposées en raison de la COVID-19, des événements en ligne de type webinaire ont remplacé les journées portes ouvertes comme méthode pour recueillir les commentaires et répondre aux questions relatives aux lignes directrices proposées; 65 participants ont assisté à ces événements. Les questions reçues et les réponses sont accessibles sur le site Web du projet, à <a href="#">l'onglet Documents</a> .
Été/automne 2020	Discussions avec les parties intéressées	Des discussions ont eu lieu avec diverses parties intéressées, notamment des résidents, des constructeurs, des associations de quartier, des architectes paysagistes, des architectes et des concepteurs.

## Ce que nous avons entendu

Tous les commentaires qualitatifs reçus ont été codés afin de déterminer les priorités et les thèmes principaux exprimés par les répondants au sondage. Vous trouverez ci-dessous un résumé des commentaires reçus sur [l'ébauche de lignes directrices](#) ainsi que des commentaires spécifiques sur les différents types de bâtiments envisagés.







## Thèmes généraux des commentaires

	Ce que nous avons entendu	Comment nous en avons tenu compte
	Les arbres, les arbustes et les autres éléments naturels sont importants et définissent le caractère d'un quartier. Nous devons préserver le couvert d'arbres matures, conserver les cours privées et les espaces verts et imposer des pénalités plus importantes pour l'abattage des arbres matures.	Nous recommandons que les habitations à un ou deux logements exigent désormais un niveau minimum d'aménagement paysager, et que nous encourageons et favorisons la préservation des arbres adultes sur les lots. Nous recommandons également d'augmenter l'ampleur de l'aménagement paysager requis pour les habitations à logements multiples. À la suite des recommandations comprises dans les lignes directrices, des travaux supplémentaires sont en cours dans le cadre de la <a href="#">Stratégie de foresterie urbaine</a> .
	La taille des bâtiments (superficie constructible, hauteur et marges de recul) ne doit pas être disproportionnée par rapport aux immeubles voisins. La perte d'intimité et d'ombre pour les voisins des logements intercalaires a été notée comme une préoccupation.	Nous recommandons des réductions de la superficie constructible autorisée, et des marges de recul plus importantes pour les cours arrière et latérales. Une superficie constructible réduite et des marges de recul plus importantes réduiront la longueur des habitations et pourront réduire les préoccupations liées à l'intimité et à la perte d'ensoleillement.

# Stratégie sur les logements intercalaires : Ébauche de lignes directrices

Résumé de la participation publique – Série 2



Décembre 2020

	<p>Il faut que les lignes directrices soient mieux appliquées, et que le plan approuvé soit davantage respecté.</p>	<p>Il a été recommandé d'encadrer davantage la construction afin qu'elle respecte les plans approuvés, à titre de priorité à plus long terme (cinquième année) en réaction aux commentaires précédents du public. Cependant, cette mesure est devenue plus prioritaire, et une stratégie d'application est en cours d'élaboration, prévoyant notamment la désignation d'un inspecteur de conformité principal comme responsable des questions liées aux logements intercalaires.</p>
	<p>Une meilleure réglementation des pratiques suivies sur les chantiers de construction est nécessaire, notamment en ce qui concerne la propreté, la sécurité, le bruit et les autres effets sur les propriétés adjacentes.</p>	<p>L'amélioration des normes entourant les chantiers de construction a été recommandée dans le sommaire du <a href="#">Plan de mise en œuvre</a> comme une priorité à moyen terme (deuxième année) en réaction aux commentaires du public. Cette question est en cours de résolution. Un rapport administratif à venir mettra en lumière les pratiques d'octroi de licence et d'application de la loi d'autres administrations et recommandera d'examiner plus avant un programme d'octroi de licence d'entrepreneur en construction à Winnipeg, ainsi que l'exigence d'un certificat de localisation, qui confirmerait que la fondation construite des bâtiments correspond à ce qui a été présenté dans les plans approuvés.</p>
	<p>Opposition à la division des lots de 50 pieds ou moins, et préoccupations quant à la taille et à l'échelle des bâtiments produits par une division en petits lots.</p>	<p>Les nouveaux logements construits sur des lots étroits permettent aux gens d'acquérir une maison moderne dans un quartier établi à un prix plus abordable. Pour répondre aux préoccupations liées à la création de lots étroits, nous recommandons de réduire l'entassement des bâtiments et de renforcer les normes de conception. Le plus petit lot qui peut être divisé a une largeur de 50 pieds.</p>
	<p>Opposition aux locataires et aux immeubles à plusieurs logements.</p>	<p>La Ville ne peut pas imposer que les bâtiments soient occupés par les propriétaires, ou qu'ils soient loués. Tous les Winnipegois ne souhaitent pas vivre dans une maison unifamiliale, ou n'en ont pas les moyens. Des types de logements variés sont nécessaires pour offrir à tous les Winnipegois des options de logement qui répondent à leurs besoins.</p>
	<p>Il est nécessaire d'améliorer la communication et l'interaction avec les résidents locaux en ce qui concerne la construction dans leur quartier.</p>	<p>L'amélioration des formats de communication et d'information sur l'aménagement a été ciblée dans le <a href="#">Plan de mise en œuvre comme actions 2 et 9</a>. La Ville est en train de créer un nouveau processus d'affichage en matière d'aménagement et envisage d'autres moyens pour mieux informer les résidents d'un quartier et communiquer avec eux.</p>
	<p>Les nouveaux logements intercalaires mettent à rude épreuve les infrastructures existantes, notamment celles qui servent à la circulation et au stationnement, ainsi que</p>	<p>La détermination des contraintes d'entretien et la mise en œuvre de stratégies de stationnement et de transport sont recommandées dans le <a href="#">Plan de mise en œuvre</a> comme des priorités à plus long terme (3 à 5 ans et +) en réaction aux commentaires du public. Des densités plus importantes seront favorisées à proximité du <a href="#">Réseau principal de transport en commun</a>, conformément au <a href="#">Plan directeur du transport en</a></p>

# Stratégie sur les logements intercalaires : Ébauche de lignes directrices

Résumé de la participation publique – Série 2

Décembre 2020

	les infrastructures d'égouts et d'aqueduc.	<a href="#">commun de Winnipeg</a> , une fois que celui-ci sera approuvé. Des limites ont été imposées au potentiel d'aménagement des lots comportant des voies de gravier pour répondre aux préoccupations du voisinage concernant les lotissements.
	Le taux d'aménagement intercalaire est trop élevé dans certains quartiers et trop bas dans d'autres.	Les lignes directrices fournissent un ensemble clair d'attentes sur ce qui peut être construit et sur l'emplacement de ces constructions. Les règles concernant la façon dont un lot peut être divisé seront désormais uniformes dans tous les quartiers établis, ce qui devrait contribuer à réduire la concentration de nouveaux logements intercalaires dans des quartiers spécifiques. En outre, des considérations ont été ajoutées sur le rythme du changement concernant le nombre de maisons pouvant être construites en un an à la suite d'un lotissement.
	Il faut veiller à ce que les nouveaux logements soient exempts d'obstacle, peut-être au moyen de mesures incitatives.	Des changements ont été apportés à l'ébauche de lignes directrices afin d'encourager l'accès facile, notamment pour les immeubles à logements multiples.
	Il faut veiller à ce que les nouveaux logements soient abordables, peut-être au moyen de mesures incitatives.	Les travaux relatifs au logement abordable sont en cours, et s'appuient sur l' <a href="#">évaluation des besoins en logement</a> qui a été réalisée conformément à la recommandation du <a href="#">Plan de mise en œuvre</a> de la Stratégie sur les logements intercalaires.
	Il devrait y avoir moins de restrictions sur ce qui est construit, et sur l'emplacement de ces constructions.	L'ébauche de lignes directrices tente de trouver un équilibre : elle encourage 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 style et la conception des bâtiments devraient mieux s'adapter au caractère établi du quartier.	Nous instaurons des exigences en matière de conception des bâtiments et des sites, notamment sur les caractéristiques architecturales, sans pour autant dicter le style architectural qu'un bâtiment doit adopter.

Les répondants au sondage ont également été invités à indiquer à quel point ils pensent que l'ébauche de lignes directrices répondra à un certain nombre d'objectifs de développement de la conscience communautaire. Pour atteindre ces objectifs, il faudra poursuivre l'application du [Plan de mise en œuvre](#) de la Stratégie sur les logements intercalaires et obtenir la collaboration des projets et des services de la ville. Un résumé des commentaires reçus est présenté ci-dessous dans la Figure 1 – Points de vue sur la façon dont l'ébauche de lignes directrices permettra d'atteindre les objectifs de développement de la conscience communautaire.

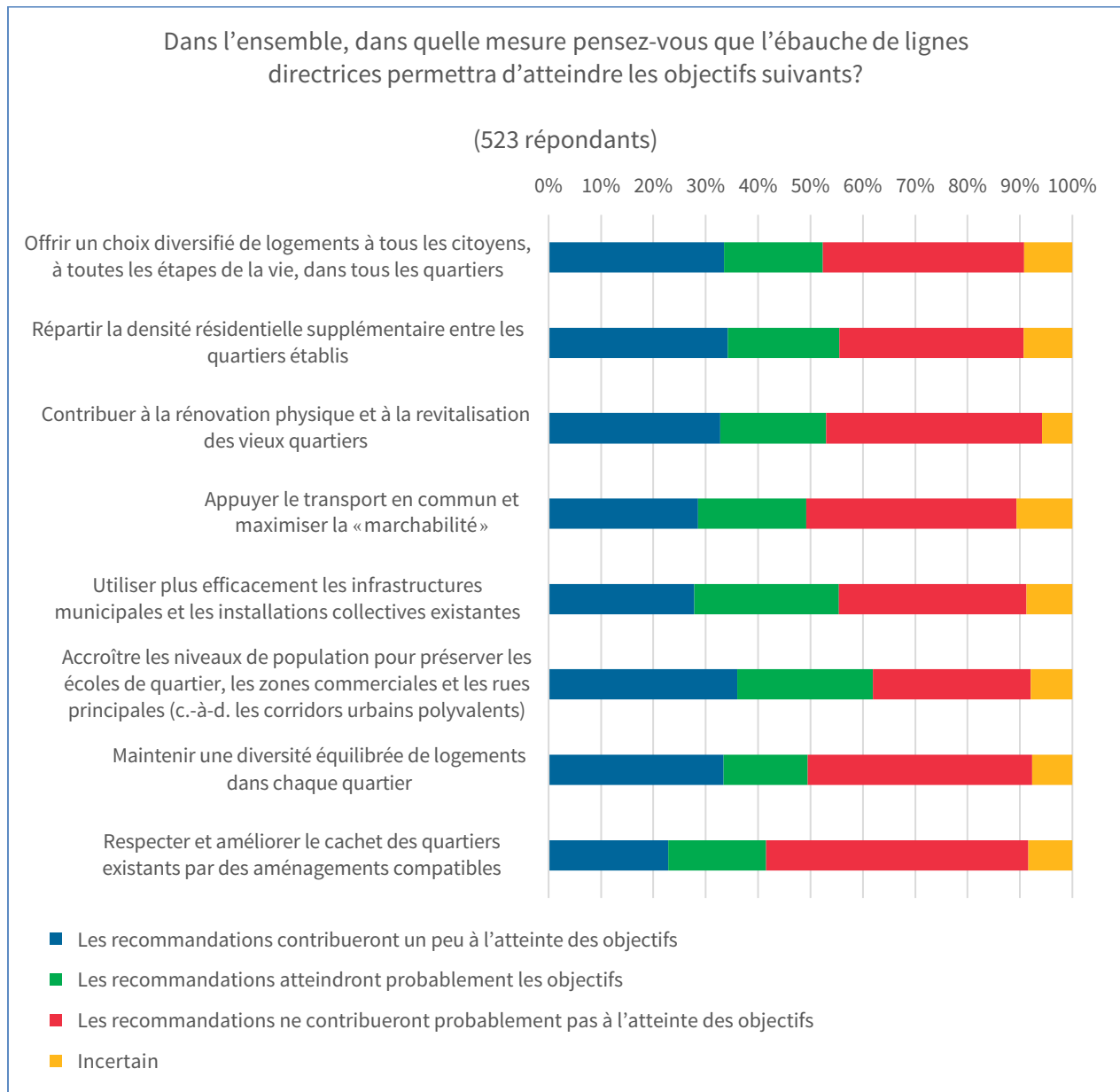
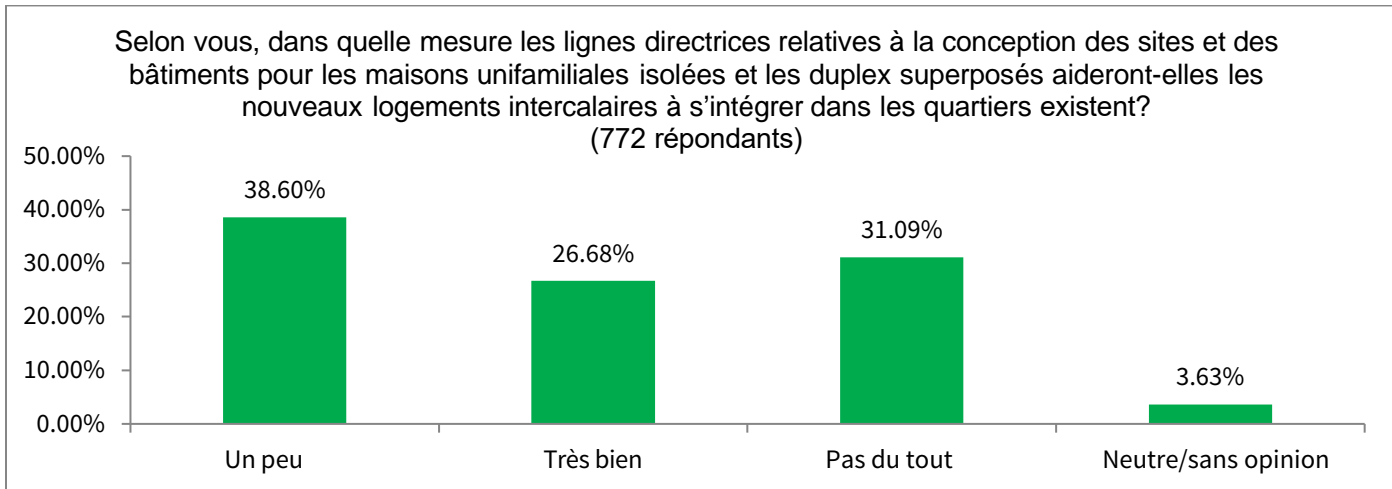


Figure 1 – Points de vue sur la façon dont l'ébauche de lignes directrices permettra d'atteindre les objectifs de développement de la conscience communautaire

## Commentaires sur les types de logements

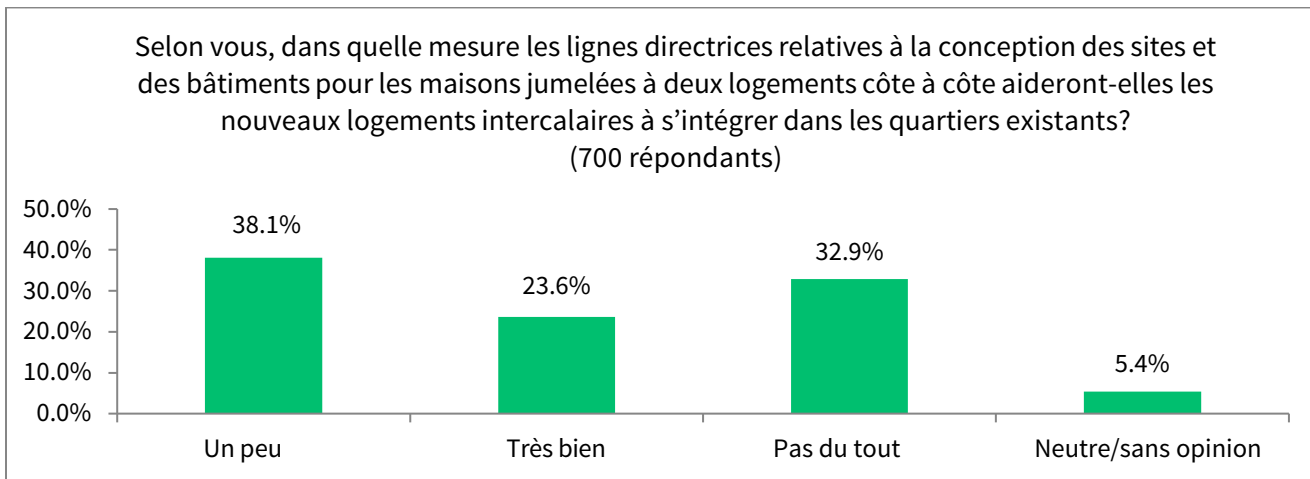
En plus des thèmes généraux mis en évidence ci-dessus, les commentaires portant sur les différents types de logements pris en compte dans l'ébauche de lignes directrices sont présentés ci-dessous.

### Maisons unifamiliales isolées et duplex superposés



Ce que nous avons entendu	Comment nous en tenons compte
Préoccupations concernant la taille des bâtiments – superficie constructible, hauteur des bâtiments et marges de recul.	L'ébauche de lignes directrices prévoit ce qui suit : - une réduction de la superficie constructible autorisée pour le nouveau bâtiment - une augmentation des marges de recul pour les cours arrière et latérales
C'est pour ce type de logement que l'opposition au lotissement était la plus forte.	Nous recommandons que la construction de ce type de bâtiment se poursuive et que les préoccupations que nous avons entendues au cours du processus de participation publique soient atténuées. Il s'agit notamment de réduire la taille des bâtiments (hauteur, superficie constructible, augmentation des marges de recul) et d'améliorer l'intimité et la conception des bâtiments, afin que ceux-ci s'intègrent mieux au contexte de la rue. Des modifications ont été apportées à l'ébauche de Stratégie d'orientation des <a href="#">collectivités complètes</a> 2.0 afin de décourager la création de nouveaux lots intercalaires dans des <a href="#">zones inondables limitrophes</a> .
C'est pour ce type de logement que les préoccupations relatives à l'incompatibilité des nouveaux logements intercalaires avec les styles de construction existants dans le quartier étaient les plus prononcées.	La mise à jour du règlement de zonage a été recommandée dans le <a href="#">Plan de mise en œuvre</a> comme une priorité à moyen terme (deux ans) en réaction aux commentaires du public.
C'est pour les maisons individuelles, les duplex superposés et les maisons jumelées à deux logements côte à côte que la frustration liée aux fréquentes dérogations et au manque d'application des lignes directrices était la plus fréquente.	Il a été recommandé d'encadrer davantage la construction afin qu'elle respecte les plans approuvés, à titre de priorité à plus long terme (cinquième année) en réaction aux commentaires précédents du public. Cependant, cette mesure est devenue plus prioritaire, et une stratégie d'application est en cours d'élaboration, prévoyant notamment la désignation d'un inspecteur de conformité principal comme responsable des questions liées aux logements intercalaires.

### Maisons jumelées à deux logements côte à côte



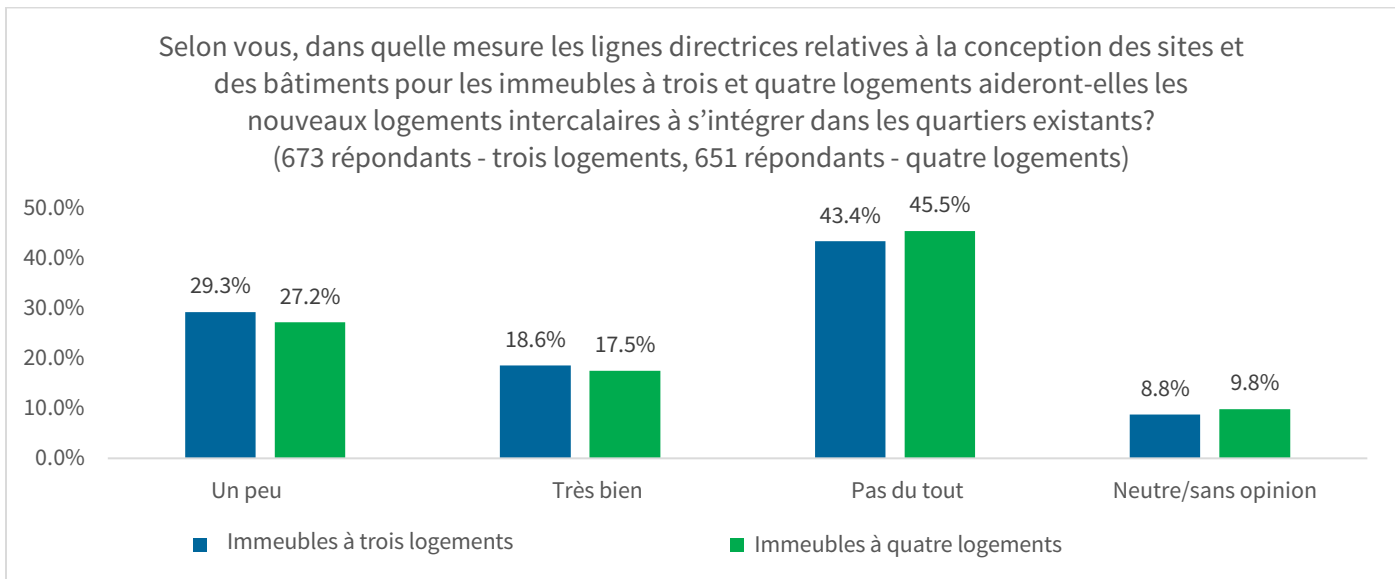
Ce que nous avons entendu	Comment nous en tenons compte
Préoccupations concernant la taille des bâtiments – superficie constructible, hauteur des bâtiments et marges de recul.	L'ébauche de lignes directrices prévoit ce qui suit : - une réduction de la superficie constructible autorisée - une augmentation des marges de recul pour les cours arrière et latérales L'intention de la conception est de permettre à une maison conçue pour deux familles d'avoir la même taille qu'une grande maison unifamiliale. Aucun autre changement n'est envisagé pour l'instant.
C'est pour ce type de logement que l'opposition à la présence de locataires et de logements multifamiliaux dans les quartiers composés principalement de maisons individuelles était la plus forte.	La Ville ne peut pas imposer que les bâtiments soient occupés par les propriétaires, ou qu'ils soient loués. Tous les Winnipegois ne souhaitent pas vivre dans une maison unifamiliale, ou n'en ont pas les moyens. Des types de logements variés sont nécessaires pour offrir à tous les Winnipegois des options de logement qui répondent à leurs besoins.
C'est pour les maisons individuelles, les duplex superposés et les maisons jumelées à deux logements côte à côte que la frustration liée aux fréquentes dérogations et au manque d'application des lignes directrices était la plus fréquente.	Il a été recommandé d'encadrer davantage la construction afin qu'elle respecte les plans approuvés, à titre de priorité à plus long terme (cinquième année) en réaction aux commentaires précédents du public. Cependant, cette mesure est devenue plus prioritaire, et une stratégie d'application est en cours d'élaboration, prévoyant notamment la désignation d'un inspecteur de conformité principal comme responsable des questions liées aux logements intercalaires.

# Stratégie sur les logements intercalaires : Ébauche de lignes directrices

Résumé de la participation publique – Série 2

Décembre 2020

## Immeubles à trois et quatre logements



Ce que nous avons entendu	Comment nous en tenons compte
Préoccupations concernant la taille des bâtiments – superficie constructible, hauteur des bâtiments et marges de recul.	L'intention de la conception est de permettre à un immeuble à trois ou quatre logements d'avoir la même taille qu'une grande maison unifamiliale. Nous avons recommandé l'introduction de règles encadrant la superficie constructible et la réduction de la hauteur des bâtiments, et nous avons proposé des marges de recul plus importantes pour la cour arrière afin de réduire les effets associés à la taille des logements intercalaires. Les immeubles à quatre logements peuvent nécessiter une plus grande superficie constructible que les immeubles à trois logements, car les logements ne peuvent pas tous être empilés les uns sur les autres de la même manière que dans un immeuble à trois logements. C'est pourquoi nous avons donné la possibilité aux constructeurs d'immeubles à quatre logements de conserver pour l'immeuble principal la partie de la superficie constructible réservée au garage. Pour l'instant, aucune autre modification n'est envisagée en ce qui concerne la taille des immeubles à trois et quatre logements.
Les immeubles à trois et quatre logements devraient être permis seulement dans certaines zones (soit la zone 1 ou la zone 2) et aux coins des rues, ou près des rues commerciales ou achalandées.	L'ébauche de lignes directrices prévoit des critères utilisés pour déterminer où ces types de logements peuvent être établis dans les quartiers de la zone 1 et de la zone 2. Les permissions seront plus importantes dans les quartiers de la zone 2. Dans les quartiers de la zone 1, ils pourront seulement être établis à certains endroits afin de refléter les différences de contexte entre les zones 1 et 2. Nous pensons avoir répondu aux préoccupations soulevées au sujet des critères d'emplacement, et ne pensons pas apporter d'autres modifications au document pour le moment.
Les problèmes de circulation et de stationnement étaient une préoccupation fréquente pour les immeubles à trois et quatre logements.	La mise en œuvre de stratégies relatives au stationnement et au transport a été recommandée comme une priorité à long terme (3 à 5 ans) dans le <a href="#">Plan de mise en œuvre</a> . Des densités plus importantes seront favorisées à proximité du <a href="#">Réseau principal de transport en commun</a> , conformément au <a href="#">Plan directeur du transport en commun de Winnipeg</a> , une fois que celui-ci sera approuvé.

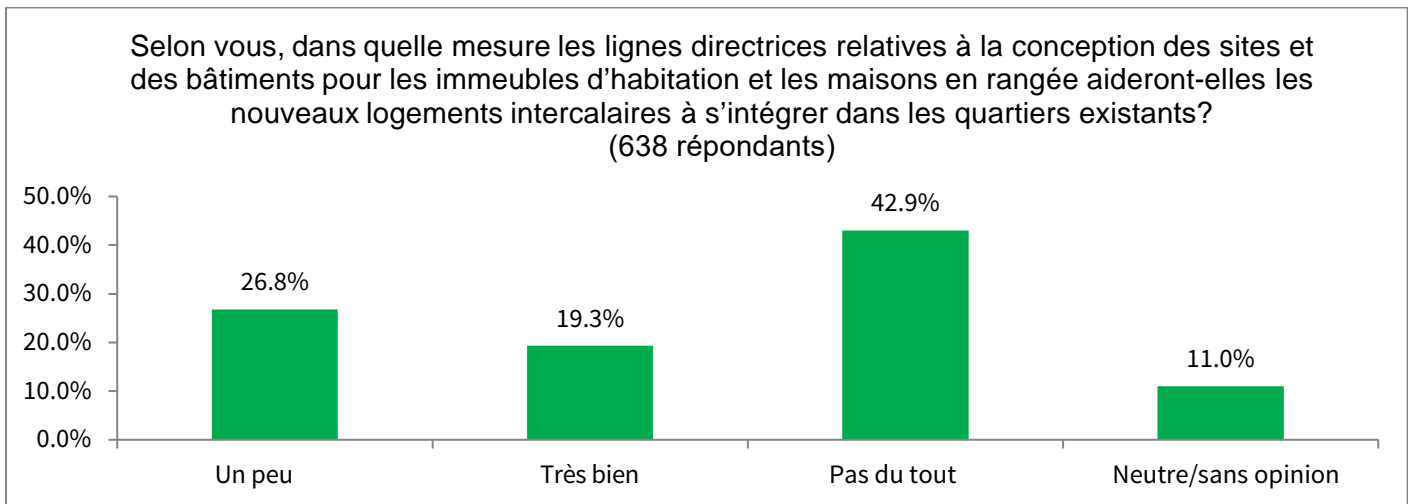


# Stratégie sur les logements intercalaires : Ébauche de lignes directrices

Résumé de la participation publique – Série 2

Décembre 2020

## Immeubles d'habitation et maisons en rangée



Ce que nous avons entendu	Comment nous en avons tenu compte
Les immeubles d'habitation et les maisons en rangée devraient être permis seulement dans certaines zones (soit la zone 1 ou la zone 2) et aux coins des rues, ou près des rues commerciales ou achalandées.	L'ébauche de lignes directrices prévoit des critères utilisés pour déterminer où ces types de logements peuvent être établis dans les quartiers de la zone 1 et de la zone 2. Les permissions seront plus importantes dans les quartiers de la zone 2, et dans les quartiers de la zone 1, ils pourront seulement être établis à certains endroits afin de refléter les différences de contexte entre les zones 1 et 2. Nous pensons avoir répondu aux préoccupations soulevées au sujet des critères d'emplacement, et ne pensons pas apporter d'autres modifications au document pour le moment.
Les problèmes de stationnement et de circulation deviennent une préoccupation lorsque la densité augmente dans une rue.	La mise en œuvre de stratégies de stationnement et de transport est recommandée dans le <a href="#">Plan de mise en œuvre</a> comme une priorité à long terme (3 à 5 ans et +) en réaction aux commentaires du public. Des densités plus importantes seront favorisées à proximité du <a href="#">Réseau principal de transport en commun</a> , conformément au <a href="#">Plan directeur du transport en commun de Winnipeg</a> , une fois que celui-ci sera approuvé.
Préoccupations concernant la taille des bâtiments – superficie constructible, hauteur des bâtiments et marges de recul.	Nous recommandons des marges de recul de la cour arrière qui tiennent mieux compte des diverses dimensions et profondeurs des lots ainsi que du contexte immédiat. Les exigences en matière de superficie constructible pour les habitations à logements multiples sont indiquées là où elles ne l'étaient pas auparavant, ce qui contribuera à une meilleure adaptation au contexte. Les hauteurs maximales des bâtiments dépendront du type de rue dans lequel l'aménagement est réalisé. Des marges de recul sont proposées pour réduire l'effet d'entassement des bâtiments à mesure que ceux-ci prennent de la hauteur.

### Qui nous avons entendu

Les taux de réponse les plus élevés provenaient des zones de code postal suivantes :

- R2M (36,8 %) – Saint-Vital
- R3M (7,4 %) – Fort Rouge/River Heights
- R3N (6,7 %) – River Heights
- R3G (5,9 %) – West End/Wolseley
- R3L (4,6 %) – Lord Roberts/Riverview/Osborne Village

Voir la carte complète des zones de code postal à l'annexe A.

Parmi les 521 répondants au sondage qui ont indiqué s'ils étaient propriétaires ou locataires de leur logement, 91,4 % ont déclaré être propriétaires (Figure 2 - Type d'occupation des répondants). Parmi ceux qui ont décrit le type de logement qu'ils habitent, 89 % vivent dans des maisons individuelles (Figure 3 - Type d'habitation des répondants). Dans l'ensemble de Winnipeg, [59,4 % des habitations occupées sont des maisons individuelles](#)<sup>1</sup>, alors les personnes qui vivent dans des habitations multifamiliales étaient sous-représentées dans les résultats du sondage.

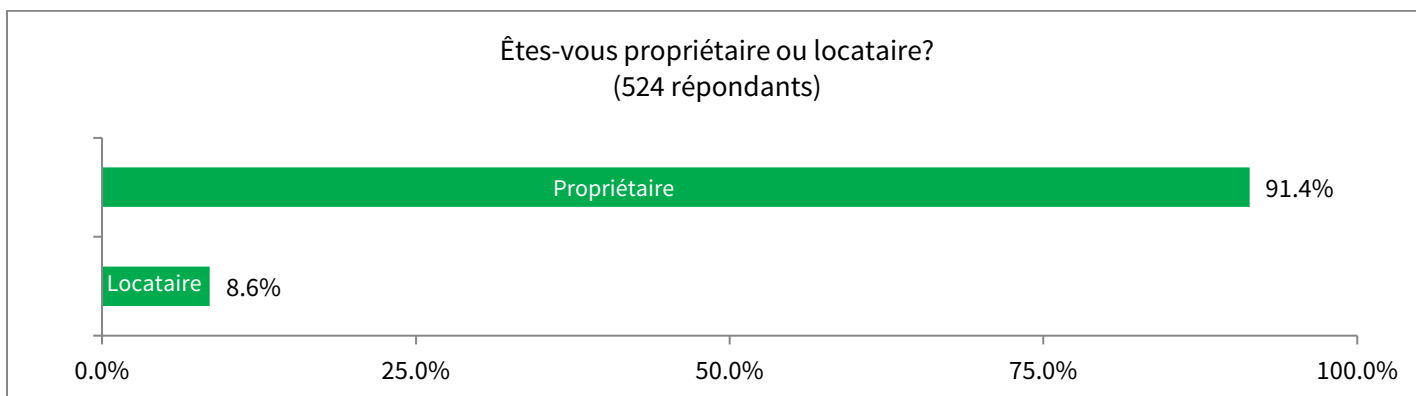


Figure 2 – Type d'occupation des répondants

<sup>1</sup> Source : [Profil du Recensement de 2016 à Winnipeg](#)

# Stratégie sur les logements intercalaires : Ébauche de lignes directrices

Résumé de la participation publique – Série 2

Décembre 2020

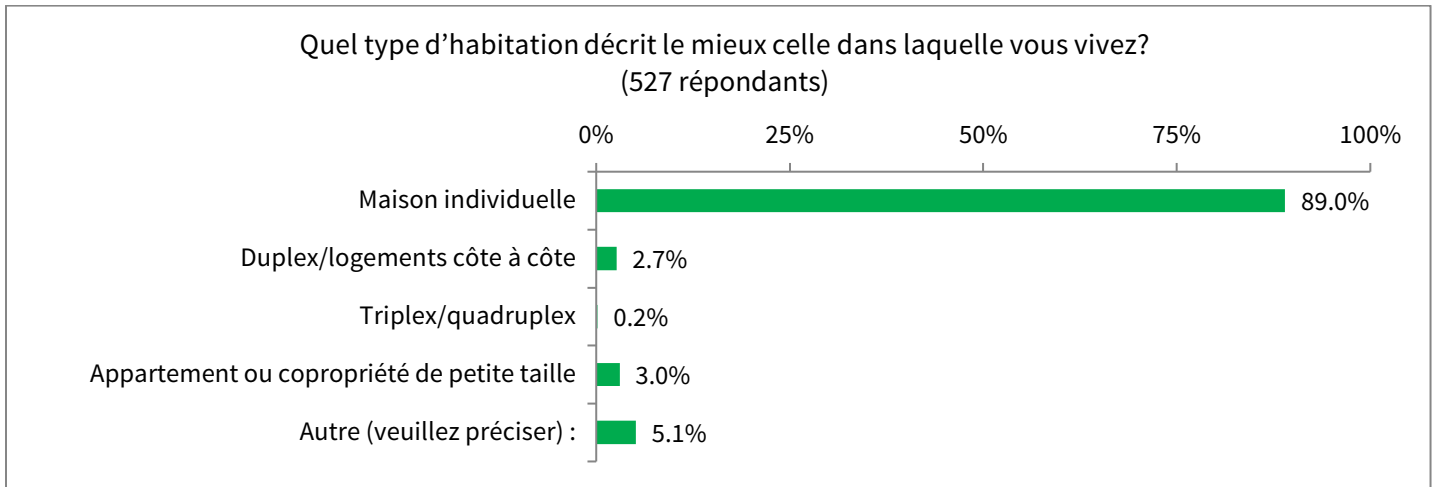


Figure 3 – Type d'habitation des répondants

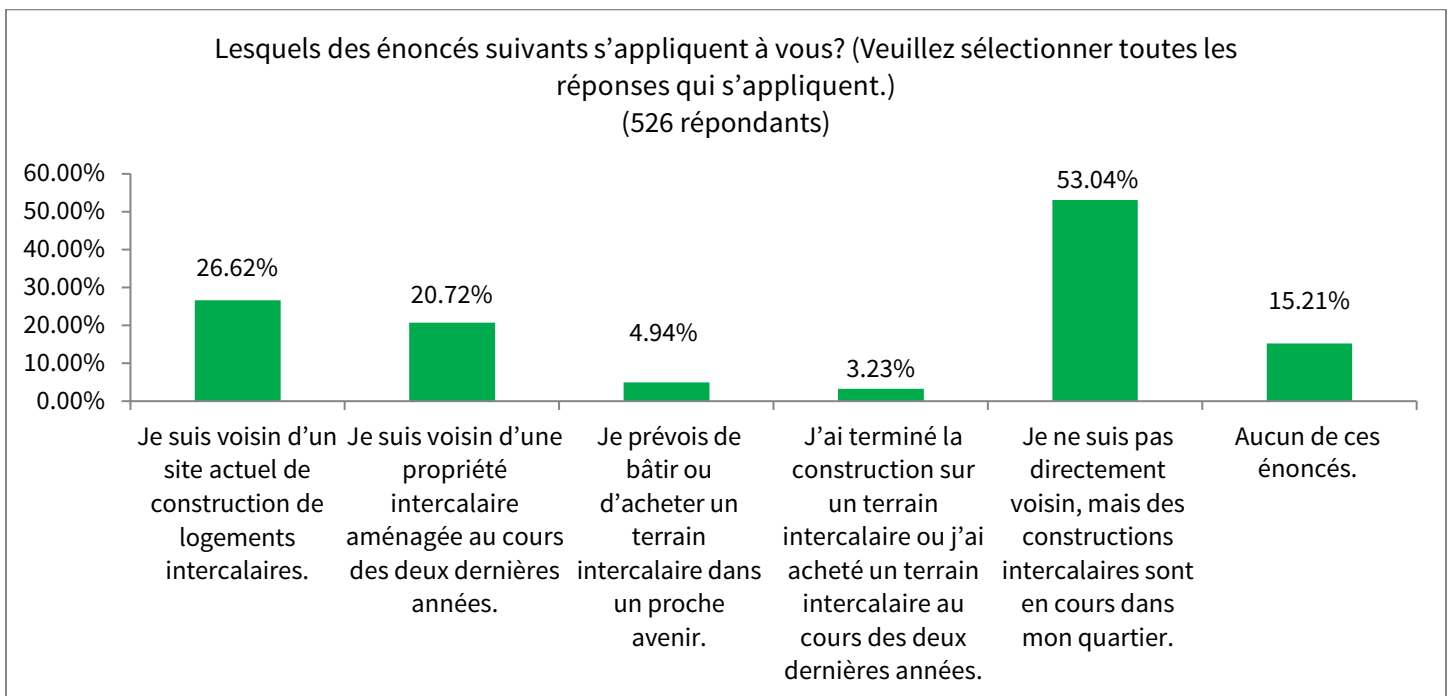


Figure 4 – Relation entre les répondants et les logements intercalaires

# Stratégie sur les logements intercalaires : Ébauche de lignes directrices

Résumé de la participation publique – Série 2

Décembre 2020

## Prochaines étapes

Les commentaires issus de cette phase de participation seront présentés lors d'une réunion du Comité d'orientation permanent des biens et de l'aménagement, du patrimoine et du développement du centre-ville le 19 avril 2021. Comme l'indique le présent résumé, les révisions potentielles des [Directives d'aménagements résidentiels de petite taille et de faible hauteur dans les quartiers établis](#) à envisager seront présentées à ce moment-là.

Les travaux sur la stratégie d'aménagement intercalaire se poursuivront en fonction des priorités énoncées dans le [Plan de mise en œuvre](#) de la Stratégie sur les logements intercalaires.

## Annexes

**Annexe A** – Carte des codes postaux des répondants au sondage

**Annexe B** – Compte rendu textuel des réponses au sondage

**Annexe C** – Communiqués de presse (en français et en anglais)

**Annexe D** – Annonces imprimées