



FAQ pour le projet Naawi-Oodena – novembre 2023

Qu'est-ce que la Société immobilière du Canada propose de construire sur le site?

La partie du site appartenant à la SIC totalise 51 acres (21 hectares), soit 32 % des terres de Naawi-Oodena. La SIC propose d'aménager jusqu'à 1 500 unités résidentielles, 135 000 pieds carrés (12 540 mètres carrés) d'espace non résidentiel et 5,7 acres (2,3 hectares) sur sa portion de Naawi-Oodena.

Le processus a été très long. Pourquoi cela a-t-il pris autant de temps?

En 2019, le gouvernement du Canada et la Treaty One Nation (T1N) ont signé un accord de règlement global. Cet accord attribue 68 % du site (108 acres/43,8 ha) à la T1N et alloue 32 % du site (51 acres/20,8 ha) à la Société immobilière du Canada. La même année, la T1N et la SIC ont signé un protocole d'entente pour planifier conjointement le projet d'aménagement du site. En 2019 et 2020, un plan directeur commun a été élaboré, sur la base de nombreuses études et de la mobilisation des communautés de la T1N, de la Ville de Winnipeg et de la communauté élargie autour du site.

En janvier 2023, la SIC a soumis son ébauche initiale de plan secondaire à la Ville de Winnipeg à des fins d'études. Après l'examen initial et après avoir reçu des commentaires, la SIC est parvenue au stade où elle pouvait partager ses plans avec l'ensemble de la communauté dans le cadre des journées portes ouvertes organisées en septembre 2023, avant de procéder au processus officiel d'approbation du plan secondaire.

Pourquoi la SIC réalise-t-elle un plan secondaire? Je pensais qu'un plan directeur avait déjà été élaboré.

Le plan secondaire s'appuie sur le plan directeur Naawi-Oodena, qui présente la vision collective de la T1N et de la SIC pour le site de 160 acres. Le plan directeur s'applique à l'ensemble du site Naawi-Oodena, tandis que le plan secondaire porte essentiellement sur la manière dont nous le mettrons en œuvre sur la partie du site appartenant à la SIC.

La Ville de Winnipeg a défini Naawi-Oodena comme principal site de réaménagement dans le cadre du plan d'aménagement NotreWinnipeg 2045 et de la Stratégie d'orientation des collectivités complètes 2.0, le document principal de planification de l'utilisation des terres de la ville.

La Ville de Winnipeg exige l'élaboration d'un plan secondaire avant tout aménagement de la partie du site appartenant à la SIC. Cette dernière, comme tout autre promoteur du secteur privé, est soumise à tous les processus d'approbation municipaux.



Le plan secondaire est-il le même que le plan directeur? Y a-t-il des différences?

Le plan secondaire s'appuie sur le plan directeur Naawi-Oodena, qui présente la vision collective de la T1N et de la SIC pour le site de 160 acres. Le plan directeur s'applique à l'ensemble du site Naawi-Oodena, tandis que le plan secondaire porte essentiellement sur la manière dont nous le mettrons en œuvre sur la partie du site appartenant à la SIC. Le plan secondaire est en grande partie identique au plan directeur, avec quatre modifications mineures :

- Autoriser des types de logements plus récents, tels que les maisons en rangée superposées, dans les zones de moyenne et de faible densité;
- Autoriser un plus grand nombre de logements accessoires dans les zones résidentielles à faible densité;
- Permettre des approches plus innovantes en matière de stationnement et d'options de transport actif;
- Autoriser les immeubles jusqu'à huit étages (au lieu de six) dans le village à usage mixte, la zone commerciale à usage mixte et les zones résidentielles de moyenne densité dans certains endroits et en dehors des zones résidentielles existantes.

Quels types de logements seront offerts? Prévoyez-vous des logements abordables?

Le projet d'aménagement offrira un large éventail de types de logements qui rendront cette communauté accueillante pour tous les types de familles. Il s'agira d'une variété de logements occupés par leurs propriétaires et de logements locatifs, allant des maisons individuelles aux maisons en rangée, en passant par les immeubles à usage mixte et les immeubles d'habitation.

Des logements abordables seront inclus dans la partie du projet Naawi-Oodena appartenant à la Société immobilière du Canada. Nous travaillerons avec la Ville de Winnipeg et sa nouvelle stratégie en matière de logement abordable, les partenaires de la T1N et les fournisseurs locaux de logements abordables pour déterminer la meilleure façon de permettre la création de logements abordables à Naawi-Oodena.

Qu'en est-il de la conception? Le projet d'aménagement s'intégrera-t-il bien aux quartiers voisins?

La SIC et la T1N collaborent à l'élaboration de lignes directrices de conception qui contribueront à façonner la transformation globale du site Naawi-Oodena. Les lignes directrices de conception, qui s'appuieront sur les principes de conception autochtones, s'appliqueront à l'ensemble du site, y compris les bâtiments et les espaces ouverts. L'excellence de la conception et la promotion d'une architecture et d'un aménagement urbain de haute qualité constituent une part importante de l'approche d'aménagement de la SIC. Nos projets à travers le Canada, qui ont remporté de nombreux prix, sont réputés pour la qualité de leur conception.



Comment intégrez-vous le développement durable dans votre aménagement?

La durabilité est une priorité importante pour la Société immobilière du Canada. La Société mise sur la création d'une collectivité résiliente dont la conception et l'aménagement tiennent compte de l'environnement et des changements climatiques.

Le plan directeur présente de nombreuses approches en matière de développement durable qui seront mises en œuvre au fur et à mesure de l'avancement du projet d'aménagement. Il s'agit notamment de mettre en place des systèmes efficaces de gestion de l'eau, des mesures d'aménagement à faible impact, un aménagement plus dense à usage mixte qui se caractérise par une approche active du transport, un environnement propice à la marche et qui offre davantage d'options de transport aux résidents, ce qui en fait une communauté accueillante pour les piétons.

D'autres approches du développement durable seront explorées. Il peut s'agir de logements adaptés aux véhicules électriques, de l'intégration d'un système de covoiturage dans le projet, de l'utilisation de matériaux ou d'approches à faible teneur en carbone dans la construction, et de systèmes de chauffage et de refroidissement ne produisant pas de GES, tels que les thermopompes géothermiques ou à air. Ces questions seront examinées dans le cadre de l'évaluation des risques climatiques et de la vulnérabilité et des études sur la durabilité à faible émission de carbone, qui constituent la prochaine étape du projet.

Les « rues lentes » font partie de votre approche de la conception et de la durabilité. Que sont les rues lentes?

Naawi-Oodena sera le premier quartier à rues lentes conçu et construit à cet effet à Winnipeg. L'aménagement des rues lentes permet de réduire les vitesses et d'accommoder tous les usagers. Cela favorise une approche multimodale, permettant davantage de marche, de vélo et d'autres formes de transport de rechange, tout en réduisant les vitesses de circulation et en rendant l'environnement plus sûr pour tous.

Une étude de circulation a-t-elle été réalisée? Avez-vous envisagé l'élargissement potentiel du boulevard Kenaston?

Une étude complète sur les transports a été menée pour l'ensemble du site dans le cadre du processus de plan directeur conjoint de la T1N et de la SIC. Dans le cadre de l'étude sur les transports, notre équipe a travaillé en étroite collaboration avec la Ville de Winnipeg. Selon les directives de la Ville, notre étude sur les transports a inclus l'élargissement potentiel du boulevard Kenaston. L'étude recommande d'améliorer les transports sur les avenues Grant et Taylor et sur le boulevard Kenaston dans le cadre d'une approche intégrée avec le projet d'élargissement du boulevard Kenaston.

L'étude sur les transports sera mise à jour et examinée par la Ville au cours de la procédure d'approbation du projet d'aménagement, et la Ville déterminera les améliorations à apporter aux transports à chaque étape de l'aménagement global.



Le boulevard Edgeland sera-t-il prolongé vers le sud pour rejoindre l'avenue Grant? Nous nous inquiétons de l'augmentation de la circulation de transit dans notre rue.

Pas directement. Il est proposé de prolonger le boulevard Edgeland vers le sud, puis vers le sud-est, afin de le relier à une rue collectrice interne sur les terrains situés au nord de l'avenue Grant. L'ensemble du réseau de rues a été conçu pour répondre aux exigences de la Ville de Winnipeg en matière de multiplicité des points d'accès, tout en décourageant la circulation de transit. Les véhicules pourraient emprunter le futur prolongement du boulevard Edgeland pour rejoindre l'avenue Grant, mais l'itinéraire n'est volontairement ni direct ni pratique pour décourager la circulation de transit. Une connexion directe pour les piétons et les cyclistes le long de l'emprise existante du boulevard Edgeland sera étudiée dans le cadre d'une phase ultérieure du projet.

Y aura-t-il suffisamment de places de stationnement sur le site pour le projet? Les résidents pourront-ils se stationner dans les rues existantes de Tuxedo?

La Société immobilière du Canada est sensible aux préoccupations concernant le stationnement dans le cadre du projet. Le stationnement est abordé de manière globale pour le site, et les projets d'aménagement individuels devront prévoir suffisamment de places de stationnement hors rue, en privilégiant les stationnements souterrains pour les aménagements plus denses. Des places de stationnement sur rue sont prévues dans le cadre du projet Naawi-Oodena.

S'il est possible que les futurs résidents se stationnent dans les rues existantes de Tuxedo, c'est peu probable. Les liaisons routières avec les quartiers environnants sont limitées et le stationnement dans les quartiers existants ne serait pas du tout commode.

Quand et où la construction commencera-t-elle?

La SIC n'en est qu'au début du processus d'approbation et le calendrier exact de la construction n'a pas encore été arrêté. Les travaux de construction sur le site auront lieu après l'octroi des autorisations de zonage et de lotissement pour les premières phases du projet, ce qui est prévu pour la fin de 2024 ou le début de 2025. La construction de l'infrastructure de viabilisation du site pour la première phase est prévue pour 2025-2026. La SIC a choisi ses terrains au sud de l'avenue Taylor comme étant la première phase de sa partie de Naawi-Oodena.

T1N prévoit actuellement d'aménager les terrains situés à l'angle nord-est du boulevard Kenaston et de l'avenue Taylor dans le cadre de sa première phase d'aménagement, avec un début de construction prévu pour l'automne 2023. Vous trouverez des renseignements supplémentaires et des mises à jour sur les projets de T1N pour Naawi-Oodena à l'adresse suivante : <https://treaty1.ca/>



Quels sont les projets pour la partie de Naawi-Oodena de la T1N?

En 2019, la T1N et la SIC ont signé un protocole d'entente pour planifier conjointement le projet d'aménagement du site. En 2019 et 2020, un plan directeur commun a été élaboré, sur la base de nombreuses études et de la mobilisation des communautés de la T1N, de la Ville de Winnipeg et de la communauté élargie autour du site. L'aménagement futur du site par la T1N et la Société immobilière du Canada sera conforme au plan directeur. Vous trouverez des renseignements complémentaires et des mises à jour sur la partie de Naawi-Oodena de la T1N à l'adresse suivante : <https://treaty1.ca/>

La T1N n'aménage-t-elle pas l'ensemble du site? Pourquoi la SIC est-elle impliquée?

Par des accords avec le gouvernement du Canada, la T1N a acquis 68 % du site et la SIC, 32 %. Ces dernières années, nous avons travaillé en collaboration avec nos partenaires de la T1N sur la vision de l'ensemble du site et nous nous réjouissons de poursuivre cette relation.

La partie de Naawi-Oodena appartenant à la Société immobilière du Canada fait-elle partie de la réserve urbaine? Peut-on y acheter des terrains ou des maisons?

La partie de Naawi-Oodena appartenant à la SIC (environ 51 acres) ne fait pas partie de la réserve urbaine de la T1N. L'aménagement et la vente de terrains sur notre partie du site seront essentiellement similaires à ceux de tout autre projet d'aménagement d'ensemble à Winnipeg.