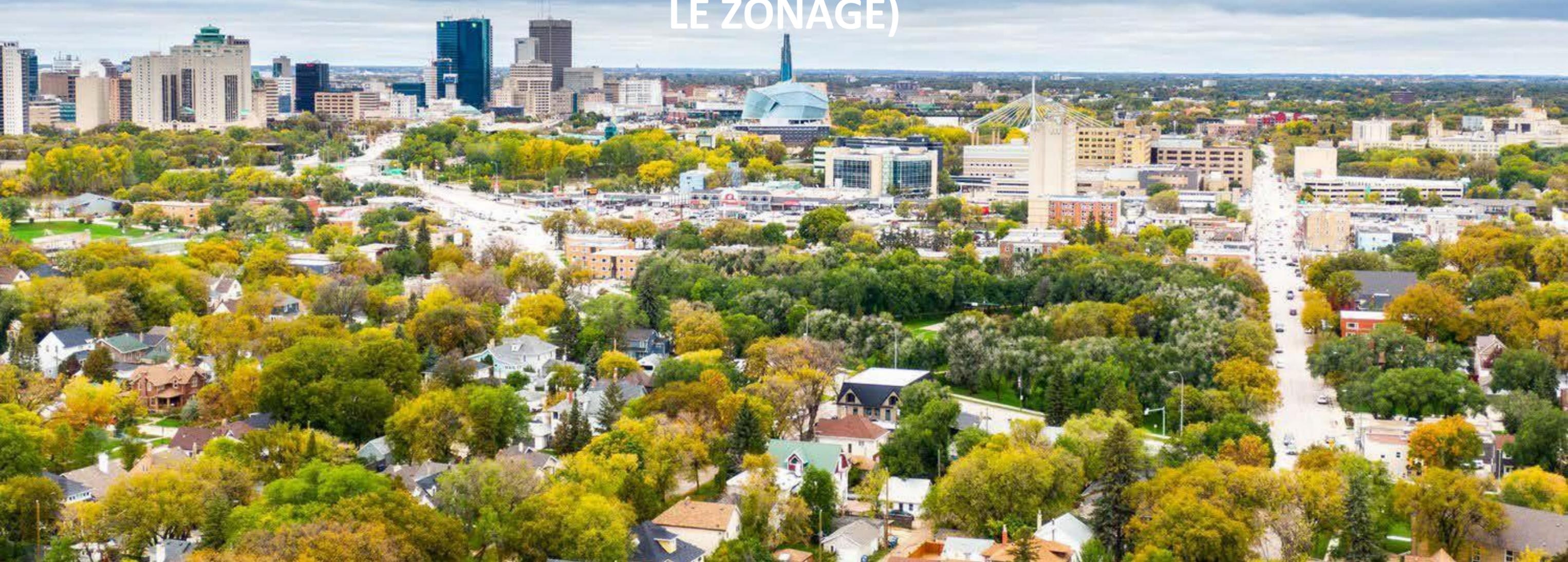


VILLE DE WINNIPEG  
FONDS POUR ACCÉLÉRER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS  
MODIFICATIONS AU ZONING *BY-LAW* (RÈGLEMENT MUNICIPAL SUR  
LE ZONAGE)



Mars 2025



# BIENVENUE!



L'objectif de cet événement est de vous faire part de modifications proposées au zonage afin de permettre la construction de plus de logements résidentiels plus facilement.

- Nous vous encourageons à examiner les documents présentés.
- Le personnel de l'équipe de projet est à votre disposition pour répondre à vos questions et recevoir vos commentaires.

## COMPORTEMENT DES PERSONNES PARTICIPANTES :

La Ville de Winnipeg a une politique de tolérance zéro pour les menaces, les discours haineux, la discrimination ou toute forme de langage préjudiciable. Nous nous engageons à favoriser un environnement respectueux, inclusif et sûr pour tout le monde.



VILLE DE WINNIPEG

PROPOSITION – ZONING BY-LAW (RÈGLEMENT MUNICIPAL SUR LE ZONAGE)



La ville de Winnipeg a besoin de plus de logements pour s'assurer que chacun dispose d'une maison abordable. La disponibilité des logements est un sujet de préoccupation dans l'ensemble du Canada.

Comme Winnipeg continue de croître, nous avons besoin de plus de logements pour combler les lacunes et répondre à la demande constante, et ce, rapidement.

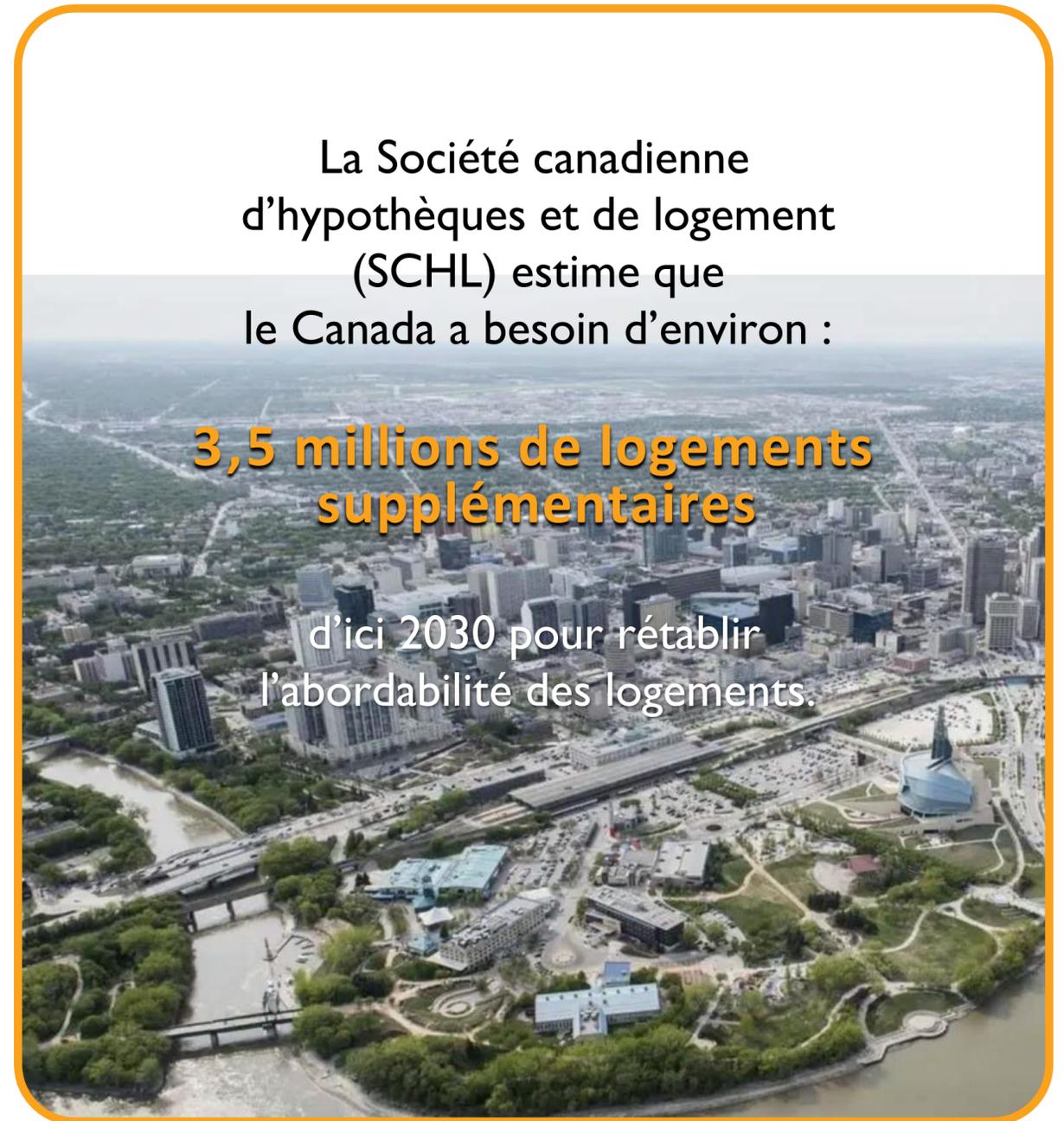
Selon la vision présentée dans *NotreWinnipeg 2045*, la ville a besoin:

- d'une variété de types de logements, y compris des formes plus denses d'habitat urbain;
- de nouveaux quartiers conçus en fonction de diverses utilisations des terrains;
- des logements adéquats, sûrs, abordables et accessibles.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estime que le Canada a besoin d'environ :

**3,5 millions de logements supplémentaires**

d'ici 2030 pour rétablir l'abordabilité des logements.





Pour répondre à la demande croissante de logements, la Ville a obtenu des fonds pour :

- modifier les règlements de zonage et les plans de secteur locaux;
- accélérer l'aménagement et les approbations de permis;
- établir des programmes et accorder des subventions pour accélérer la construction de logements.

Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, la SCHL a prévu du financement par l'entremise du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL).

Ce financement est destiné à éliminer les obstacles et à accélérer la croissance de l'offre de logements.

La Ville de Winnipeg a obtenu

**122 millions de dollars du  
Fonds pour accélérer la  
construction de logements**

pour construire

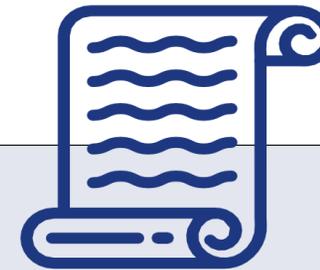
**14 000 logements**

au cours des

**3 prochaines années.**

La Ville de Winnipeg a élaboré huit initiatives ciblées dans le cadre de son plan d'action pour accélérer la construction de logements :

1. Mettre en œuvre les modifications rapides proposées au *Zoning By-law* (règlement municipal sur le zonage)
2. Réviser les plans de secteur locaux
3. Établir un Programme incitatif de subventions d'investissement
4. Établir un Bureau d'amélioration des terrains
5. Créer un service de conciergerie pour les logements abordables
6. Établir un programme de soutien des infrastructures
7. Numériser et rendre plus efficace l'approbation des aménagements et des permis
8. Mener une évaluation des besoins en matière de logement



Pour conserver l'accès au financement offert dans le cadre du FACL, la Ville de Winnipeg est tendue par la SCHL de mener à bien ces initiatives. Cette présentation est axée sur le point 1 : **Modifications rapides proposées au *Zoning By-law* (règlement municipal sur le zonage)**.

Ces modifications comprennent les suivantes :

1. l'aménagement de plein droit de logements résidentiels sur les sites de centres commerciaux et le long de couloirs commerciaux (terminé);
2. l'autorisation de construire de plein droit des duplex, triplex et quadruplex dans l'ensemble de la ville, avec certaines restrictions;
3. les nouveaux quadruplex peuvent atteindre 11,9 mètres de hauteur à moins de 800 mètres à pied des arrêts de transport en commun à haute fréquence.

Le cas échéant, les plans de secteur locaux seront modifiés pour refléter les changements susmentionnés apportés au règlement municipal sur le zonage.

# MODIFICATIONS DE ZONAGE DANS D'AUTRES VILLES CANADIENNES

D'autres villes canadiennes ont adopté des modifications de zonage pour soutenir l'aménagement résidentiel.

## Calgary, Alberta



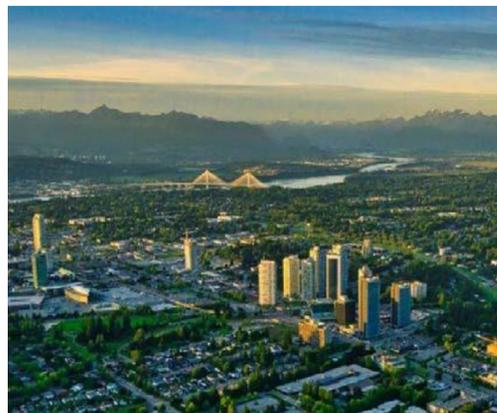
En août 2024, la Ville de Calgary a modifié le zonage des zones d'habitations individuelles de la ville pour permettre la construction de multiplex et d'autres types de logements intercalaires.

## Mississauga, Ontario



En décembre 2023, la Ville de Mississauga a mis à jour son règlement de zonage pour autoriser les triplex, quadruplex et autres formes de densification progressive dans les quartiers à faible densité.

## Surrey, Colombie-Britannique



La Ville de Surrey a mis à jour son règlement de zonage pour augmenter la densité résidentielle à proximité des transports en commun et faciliter une densification progressive dans toute la ville.

## Edmonton, Alberta



En janvier 2024, la Ville d'Edmonton a mis à jour son règlement de zonage afin de promouvoir l'aménagement intercalaire et l'aménagement à plus forte densité dans les zones de croissance prioritaires et à proximité des transports en commun.

# DAVANTAGE DE MAISONS PRÈS DES CENTRES COMMERCIAUX ET DES COULOIRS

7

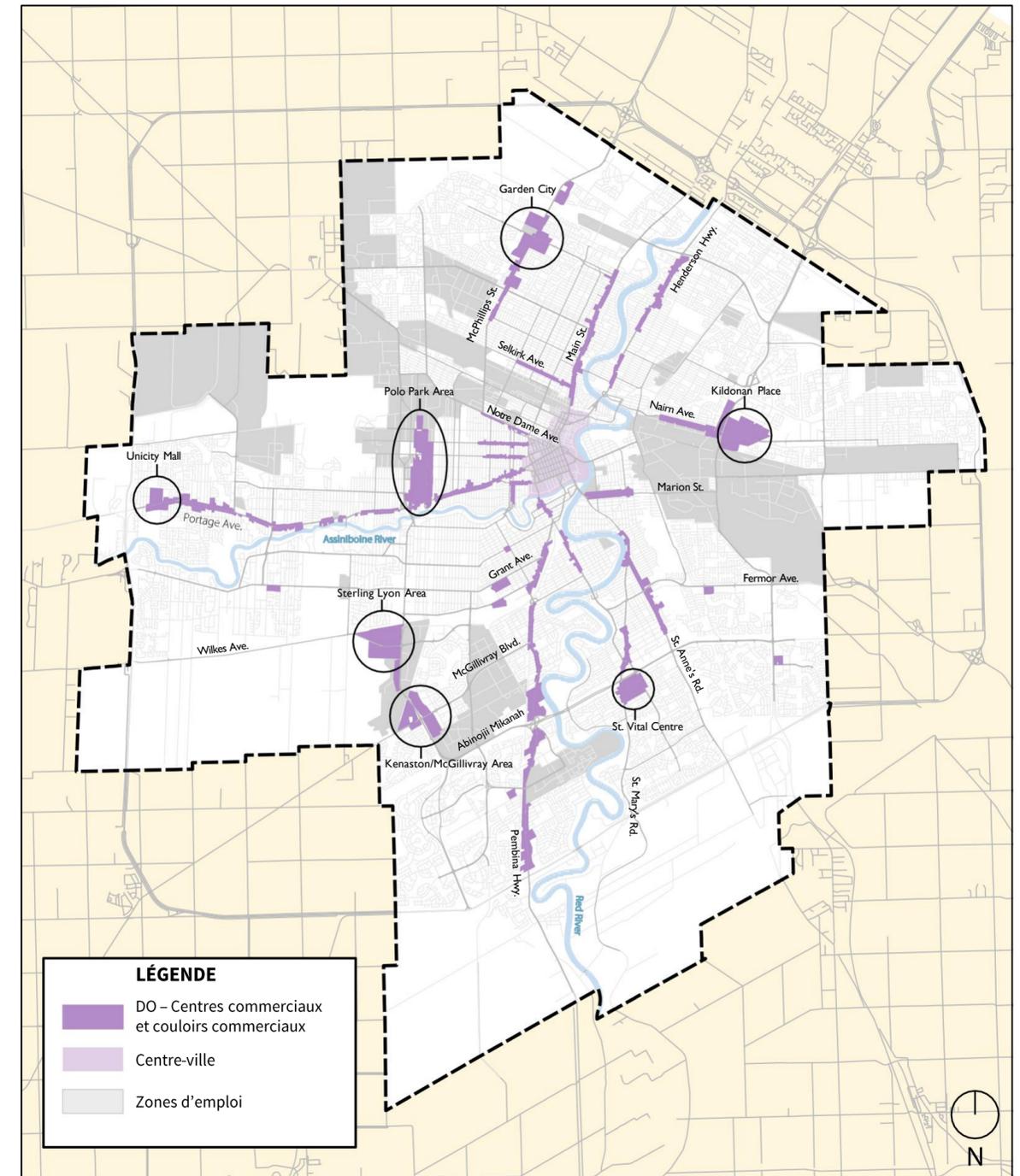
En octobre 2024, une série de journées portes ouvertes ont été organisées pour expliquer les changements proposés au zonage sur les sites des centres commerciaux et le long des couloirs commerciaux. Les modifications de zonage permettent désormais les aménagements résidentiels de plein droit à ces endroits.

Les documents des politiques *NotreWinnipeg 2045* et *Collectivités complètes 2.0* indiquent que les centres commerciaux et les couloirs sont des emplacements idéaux pour des aménagements résidentiels intercalaires à plus forte densité (par exemple, de 20 à 200 unités) :

- Les centres commerciaux sont de vastes sites (4 à 6 hectares) qui accueillent des commerces de détail et de services.
- Les couloirs commerciaux sont des voies de circulation qui accueillent des commerces de détail et de services et relient les principaux quartiers de la ville.

Cette carte illustre les zones (en violet) qui accueilleront désormais de nouveaux immeubles multifamiliaux « de plein droit », sans audience publique. Toutefois, ces modifications de zonage sont facultatives. Les promoteurs de projets peuvent toujours suivre la procédure de rezonage existante en vue d'un aménagement, qui comprend une audience publique.

Les nouveaux aménagements seront toujours réglementés et examinés par l'administration municipale au regard de normes nouvellement établies.



# FAIRE DE LA PLACE POUR LES LOGEMENTS INTERCALAIRES

Il est possible de créer davantage de logements dans les quartiers existants de Winnipeg.

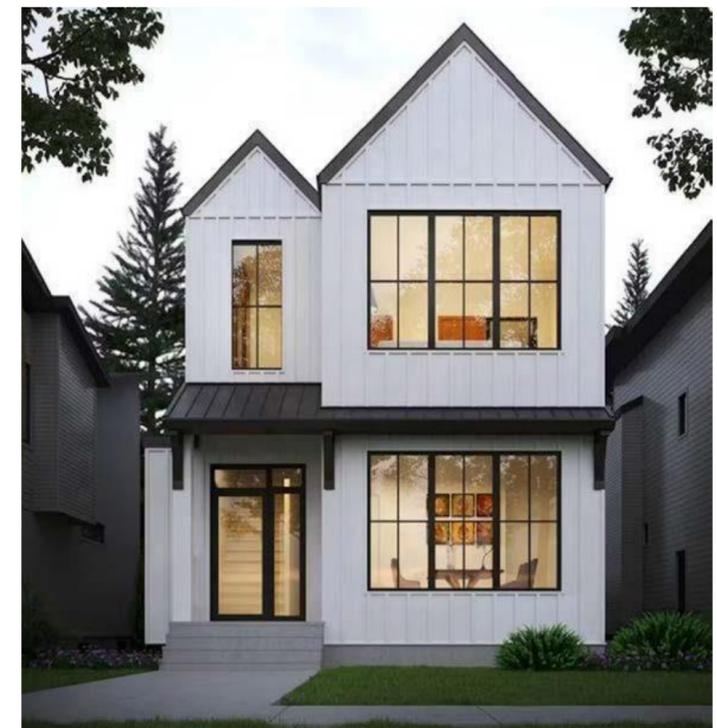
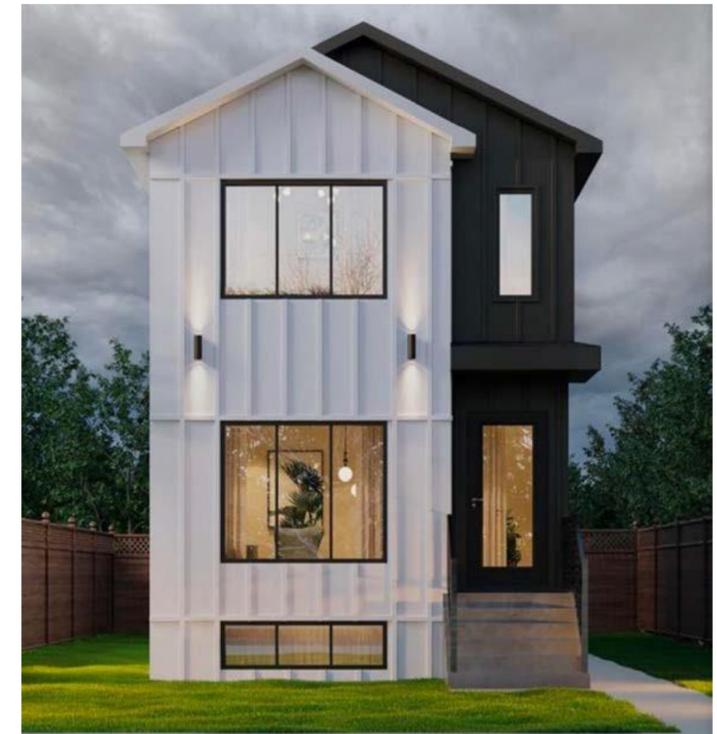
Qu'entend-on par « logements intercalaires »?

Les « logements intercalaires » font référence aux possibilités d'intégrer de nouveaux logements dans les quartiers existants à faible densité.

Alors que « densité plus élevée » désigne des appartements et des condominiums plus grands (par exemple, de 20 à 200 unités) le long des routes principales, les « logements intercalaires » font généralement référence à l'ajout de duplex, de triplex et de quadruplex dans des quartiers principalement composés de maisons individuelles.

De nouvelles règles permettront l'aménagement de nouvelles habitations de 2, 3 et 4 unités. Dans toutes les zones où les habitations de 2, 3 et 4 unités seront autorisées, les maisons individuelles continueront d'être autorisées.

Il existe différentes manières d'aménager des habitations de 2, 3 et 4 unités; des tableaux plus loin illustrent ce à quoi cela pourrait ressembler.



Il est important de noter que les projets d'aménagement dépendront des capacités de traitement des eaux et des déchets. Les restrictions relatives aux services seront déterminées au cas par cas jusqu'à ce que les études soient terminées pour l'ensemble de la ville.

La modification des règles pourrait avoir des effets mitigés sur les résidents.

## AVANTAGES POSSIBLES :

- Procédure d'approbation simplifiée et plus rapide pour les projets de construction de logements
- Augmentation du nombre de logements, y compris les logements abordables et les logements intermédiaires
- Optimisation de l'utilisation des terrains et des infrastructures
- Forte réduction du coût des infrastructures
- Réduction moyenne du coût des services
- Meilleure connectivité piétonne et quartiers plus agréables à parcourir
- Préservation des espaces verts par la construction en hauteur plutôt qu'en largeur
- Plus grande interaction sociale
- Amélioration de l'accès aux transports en commun et de la circulation à vélo (réduction des temps de trajet)
- Autres avantages potentiels soulevés lors de consultations auprès du public et des parties prenantes

## IMPACTS POSSIBLES :

- Circulation accrue
- Réduction de l'intimité
- Certaines propriétés devront composer avec les ombres projetées par les bâtiments résidentiels adjacents de moyenne et grande hauteur
- Autres impacts potentiels soulevés lors de consultations auprès du public et des parties prenantes

Les impacts potentiels seront réduits grâce aux règlements de zonage proposés relatifs à la forme des bâtiments.

# QUELLES SONT LES EXIGENCES?

10

Les modifications de zonage proposées permettront la construction de projets résidentiels « de plein droit », sous réserve des restrictions ou exigences suivantes :

Forme du bâtiment	Largeur minimale du lot	Revêtement à prox. de la ruelle	Hauteur maximale proposée des bâtiments	Hauteur maximale actuelle des bâtiments	
À 2 unités	En haut-en bas avec une allée avant	7,6 m	Peut être en gravier	8,5 – 10,7 m dans les quartiers établis, 10,7 m partout ailleurs	8,5 – 10,7 m dans les quartiers établis 10,7 m partout ailleurs (pas de changement)
	Côte à côte avec une ruelle	12,2 m			
	En haut-en bas sur un terrain d'angle	10,7 m			
	Côte à côte avec une allée avant	15,2 m			
À 3 unités	Avec une ruelle	10,7 m	Doit être pavé	9,1 – 10,7 m dans les quartiers établis, 10,7 m partout ailleurs	8,5 – 10,7 m dans les quartiers établis 10,7 m partout ailleurs (pas de changement)
	Sur un terrain d'angle	15,2 m	s.o.		
	Avec une allée avant	18,3 m			
À 4 unités	Avec une ruelle ou sur un terrain d'angle	15,2 m	Doit être pavé	11,9 m si à moins de 800 m d'un arrêt d'autobus à haute fréquence. Sinon, 9,1 – 10,7 m dans les quartiers établis, 10,7 m partout ailleurs	8,5 – 10,7 m dans les quartiers établis 10,7 m partout ailleurs (pas de changement)
	Avec une allée avant	18,3 m	s.o.		



VILLE DE WINNIPEG

PROPOSITION – ZONING BY-LAW (RÈGLEMENT MUNICIPAL SUR LE ZONAGE)

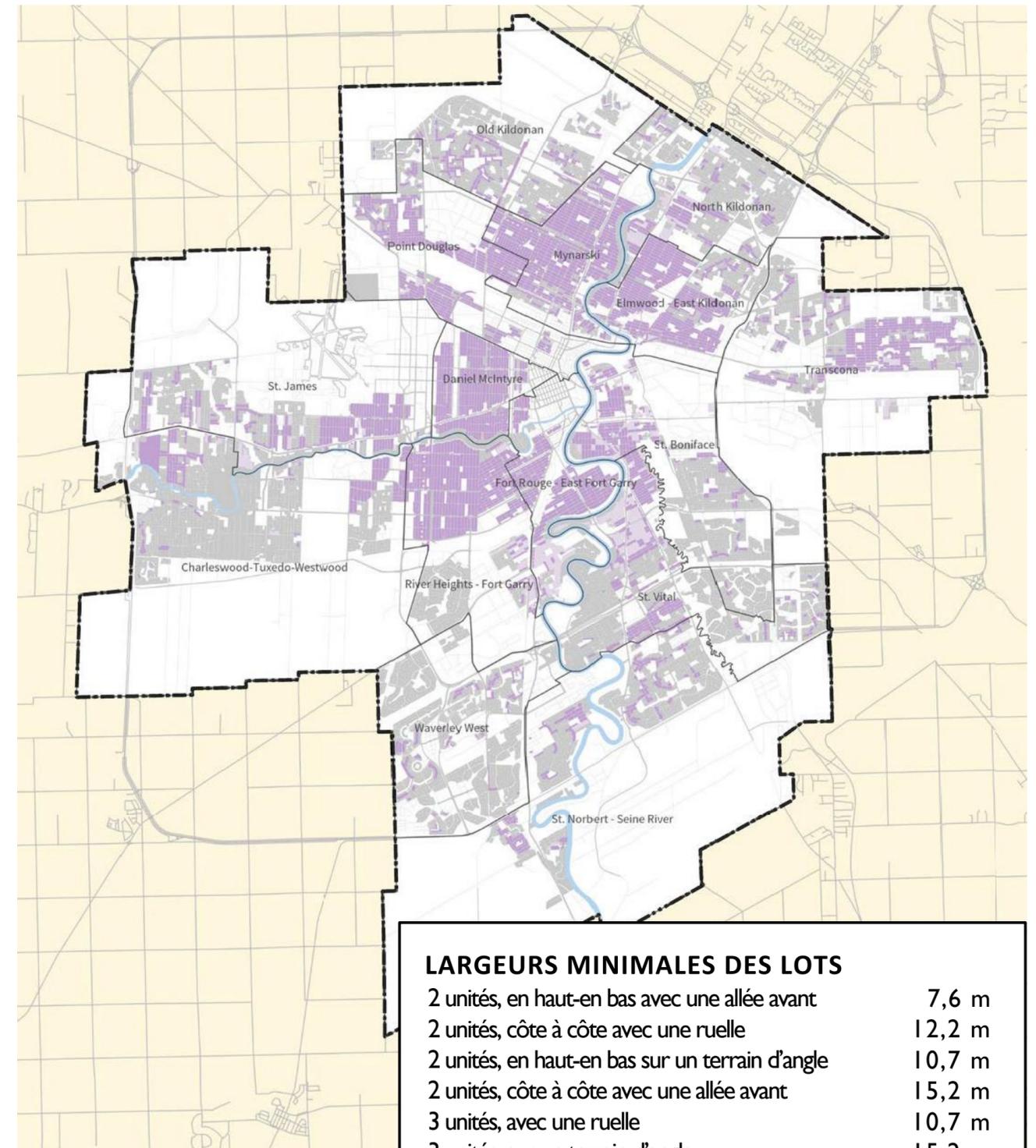
# LOGEMENTS INTERCALAIRES : 2, 3 ou 4 unités

Les changements de zonage proposés permettront la construction de nouvelles habitations de 2, 3 et 4 unités « de plein droit », sans audience publique, à condition que les lots soient actuellement classés R1 ou R2 et respectent des règles précises concernant la largeur des lots, les ruelles et la proximité de certaines lignes de transport en commun.

## LÉGENDE

-  Ces zones ont des ruelles pavées. Les nouvelles constructions de 2, 3 et 4 unités sont autorisées sous réserve de respecter les largeurs minimales de terrain indiquées à droite.
-  Ces zones n'ont pas de ruelles. Les nouvelles constructions de 2, 3 et 4 unités sont autorisées à condition d'utiliser une allée avant et de respecter les largeurs minimales de terrain indiquées à droite.
-  Ces zones ont des ruelles en gravier et sont situées dans des zones désignées comme « communautés établies ». Seules les nouvelles constructions de 2 unités sont autorisées ici.

Remarque : La hauteur autorisée des différents types de bâtiments dans les différentes zones est décrite à la page 12.



## LARGEURS MINIMALES DES LOTS

2 unités, en haut-en bas avec une allée avant	7,6 m
2 unités, côte à côte avec une ruelle	12,2 m
2 unités, en haut-en bas sur un terrain d'angle	10,7 m
2 unités, côte à côte avec une allée avant	15,2 m
3 unités, avec une ruelle	10,7 m
3 unités, sur un terrain d'angle	15,2 m
3 unités, avec une allée avant	18,3 m
4 unités, avec une ruelle ou sur un terrain d'angle	15,2 m
4 unités, avec une allée avant	18,3 m

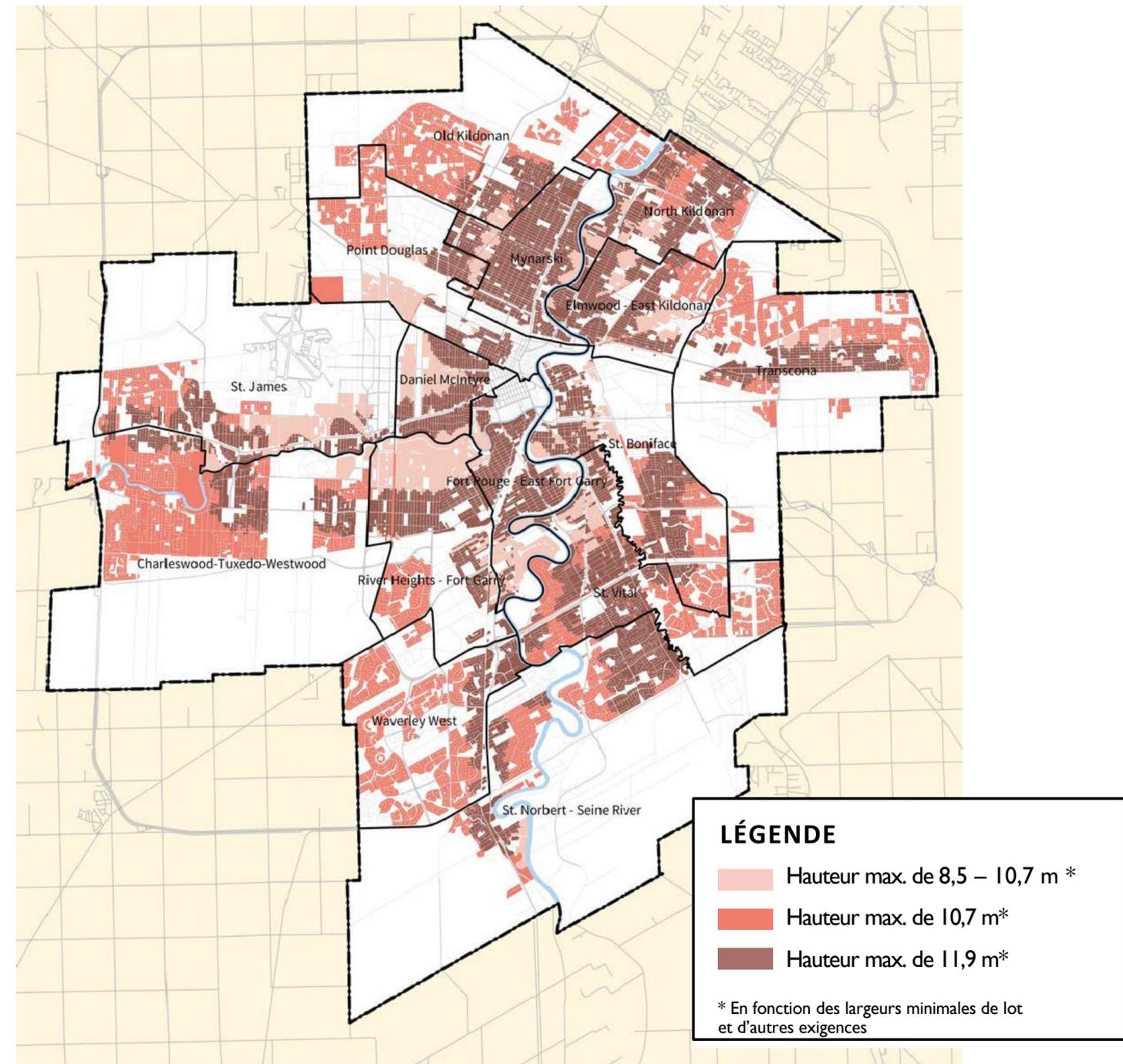
# HAUTEURS DES BÂTIMENTS

Cette carte illustre les endroits où différentes hauteurs maximales de construction pourraient être autorisées. La carte n'est qu'un guide à titre indicatif – des exceptions pourraient être faites en fonction de facteurs tels que la proximité des lignes de transport en commun fréquent, la largeur des terrains et le revêtement des allées arrière (voir page 9).

Les zones en orange clair auraient généralement une hauteur maximale de bâtiment de 8,5 – 10,7 mètres. Cette hauteur maximale s'applique aux lots situés dans des « communautés établies » et qui ne sont pas à moins de 800 mètres à pied des arrêts de bus le long des lignes de transport en commun fréquent. Cela n'a pas changé par rapport aux hauteurs maximales actuelles pour les maisons dans ces zones.

Les zones en orange moyen auraient une hauteur de bâtiment maximale de 10,7 mètres. Cela n'a pas changé par rapport aux hauteurs maximales actuelles pour les maisons dans ces zones.

Les zones en brun se trouvent à moins de 800 mètres à pied des arrêts d'autobus le long des lignes de transport en commun fréquent et ont une ruelle pavée. Ces zones auraient une hauteur de bâtiment maximale de 11,9 mètres pour les nouvelles habitations de 4 unités seulement, ce qui permet des bâtiments de quatre étages. Des limites de hauteur inférieures s'appliqueraient aux nouvelles habitations de 2 et 3 unités.



Les restrictions ou exclusions suivantes s'appliquent aux aménagements de plein droit :

1. Les habitations de 3 et 4 logements doivent inclure une ruelle pavée, à moins que les lots ne soient suffisamment larges pour accueillir une allée avant ou une voie d'accès latérale.
2. Les lots qui se trouvent partiellement à moins de 800 mètres des lignes de transport en commun à haute fréquence sont exclus de la zone violette.
3. Les habitations de 2 unités ne sont pas autorisées sur les lots d'une largeur inférieure à 7,6 mètres.
4. Les habitations de 3 unités ne sont pas autorisées sur les lots d'une largeur inférieure à 10,7 mètres.
5. Les habitations de 4 unités ne sont pas autorisées sur les lots d'une largeur inférieure à 15,2 mètres.
6. Les habitations de 3 ou 4 unités doivent disposer de tous les services municipaux (par exemple, route normale urbaine, évacuation des eaux de ruissellement, égouts et eau).
  - Les habitations de 2 unités peuvent être aménagées sur des lots donnant sur des routes recouvertes d'un enduit superficiel
7. Les lots ne doivent pas être désignés comme terrains *industriels*, *institutionnels* ou *de parc*.
8. Les lots visés par le règlement municipal sur le zonage du centre-ville sont exclus.
9. Les lots ne doivent pas être situés dans la zone de protection des environs de l'aéroport I.
10. Les habitations de 3 ou 4 unités ne doivent pas être attenantes à une voie ferrée ou à une gare.

# AUTRES NORMES D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉES :

14

Les modifications de zonage proposées comprennent les restrictions suivantes :

## SUPERFICIE MAXIMALE PERMISE

Les superficies maximales s'appliqueront à tous les terrains, quel que soit le nombre d'unités. Les superficies diffèrent selon le district de zonage :

Districts de zonage :	R1E	R1L	R1M	R1S	R2	RMF-S
Superficie max. permise :	42,5 %	52,5 %	57,5 %	57,5 %	s.o.	s.o.



VILLE DE WINNIPEG

PROPOSITION – ZONING BY-LAW (RÈGLEMENT MUNICIPAL SUR LE ZONAGE)

# AUTRES NORMES D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉES :

15

Les modifications de zonage proposées comprennent les règles suivantes relatives au stationnement et aux allées avant et ruelles :

## RUELLES

- Les habitations de 2 unités sont autorisées sur les terrains qui ne sont pas adjacents à une ruelle pavée.
- Les habitations de 3 et 4 unités sans allée nécessitent une ruelle pavée.

## STATIONNEMENT REQUIS

- 1 place de stationnement hors rue est requise par unité.

## EMPLACEMENT DU STATIONNEMENT

- Doit être situé à au moins 5 mètres de la façade avant.
- Doit être situé sur une surface pavée, qui peut être limitée aux pistes des roues pour augmenter la surface perméable.
- Peut être situé à l'intérieur de n'importe quel bâtiment sur le site.

## ALLÉES AVANT

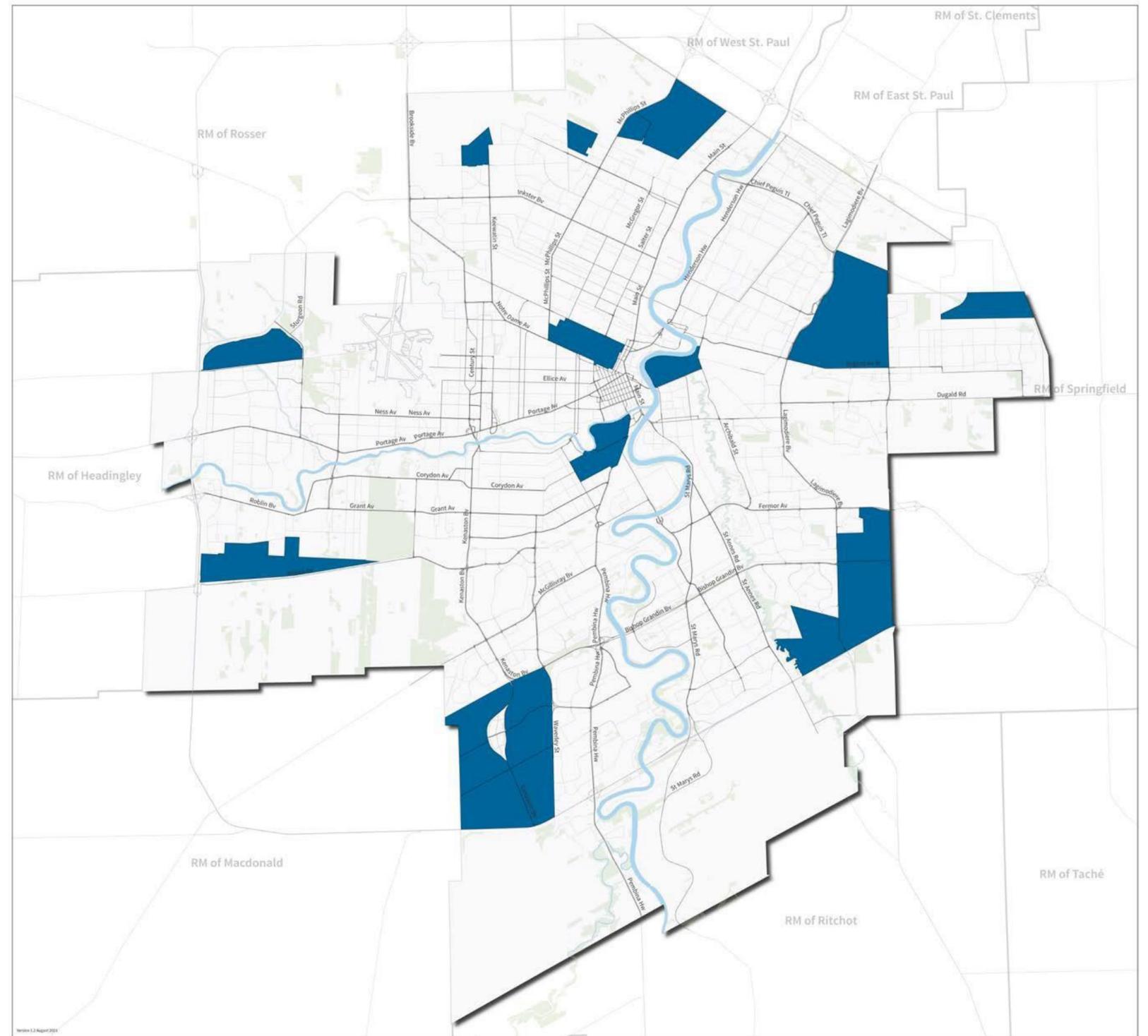
- Un terrain avec une habitation de 4 unités doit avoir une largeur minimale de 18,3 m pour avoir une allée.
- Lorsque les lots ont accès à une ruelle pavée, le stationnement ne doit être accessible que depuis la ruelle.
- Lorsque les lots ont accès à une rue latérale et n'ont pas accès à une ruelle pavée, le stationnement ne doit être accessible que depuis la rue latérale.
- La largeur de l'allée est limitée à 3 mètres maximum.
- Les allées le long des ruelles n'ont pas de largeur limitée.
- Les allées doivent être pavées et peuvent être limitées aux pistes des roues pour augmenter la surface perméable.

# MODIFICATIONS DES PLANS DE SECTEUR LOCAUX

La Charte de Winnipeg exige que tous les règlements de zonage soient conformes aux plans secondaires locaux et, plus largement, à la *Stratégie d'orientation des collectivités complètes 2.0 (SOCC 2.0)* – la politique globale d'aménagement et d'utilisation des terrains de la ville.

Outre les modifications rapides au *Zoning By-law* (règlement municipal sur le zonage) dont il est question ici aujourd'hui, des modifications de la SOCC 2.0 et sont également nécessaires pour certains plans de secteur locaux dans toute la ville. Ces modifications permettront d'apporter les changements de zonage proposés et de permettre l'aménagement de logements intercalaires dans toute la ville.

On a recensé 21 plans de secteur locaux à modifier. Les modifications varient d'un plan à l'autre en fonction de leur ancienneté, de leur complexité et du contexte local, mais suivent un modèle similaire. Alors que les règlements de zonage fournissent des règles pour la forme et la fonction des terrains, les politiques des plans secondaires fournissent des orientations générales pour l'aménagement futur.



# MODIFICATIONS PROPOSÉES AUX PLANS DE SECTEUR LOCAUX

Les modifications proposées peuvent être résumées comme suit :

Plan de secteur local	Quartier	Nombre de modifications	Types de modifications		
			Ajout de types de logements intercalaires	Modifications - logements intercalaires	Conversion des règlements
Airport Area West Residential	St. James	7	●	●	
Court Avenue (Precinct E)**	Vieux Kildonan	6	●	●	
Dawson Trail (Precinct J)	Transcona	4	●	●	●
North Point Village (Precinct F)	Vieux Kildonan	4	●	●	●
Transcona North (Precinct I)	Transcona	3	●	●	
Precinct G	Vieux Kildonan	9	●	●	
Precinct K	Saint-Vital	6	●	●	
Ridgewood South (Precinct Q)	Charleswood - Tuxedo - Westwood	4 (6)	●	●	
South St. Boniface (Sage Creek)	Saint-Vital	3	●		
Waterford Green (Precinct C)	Vieux Kildonan / Point Douglas	3	●	●	●
Waverley West B	Waverley-Ouest	5 (8)	●	●	
Waverley West NE	Waverley-Ouest	5	●	●	
Waverley West NW	Waverley-Ouest	3	●	●	
Waverley West W	Waverley-Ouest	3	●	●	
Waverley West SE	Waverley-Ouest	4	●	●	
Waverley West SW	Waverley-Ouest	4	●	●	
Transcona West	Transcona	3	●		
Corydon Osborne	Fort Rouge-Fort Garry-Est	11	●	●	
Osborne Village	Fort Rouge-Fort Garry-Est	5	●	●	
West Alexander & Centennial	Point Douglas	3	●	●	
North St. Boniface	Saint-Boniface	13	●	●	

\*\* L'avenue Court nécessite une modification de la carte d'utilisation des terres et des politiques de désignation associées.

## Ajout de types de logements intercalaires ●

Ajouter des types de logements intercalaires (habitations de 2, 3 et 4 unités) en tant qu'utilisations autorisées aux endroits où ils ne sont actuellement pas autorisés ou pris en charge.

Exemple

« *Les utilisations unifamiliales-typologies de logements résidentiels à faible densité doivent constituer l'utilisation prédominante des terrains, permettant la construction de logements unifamiliaux détachés, de duplex, de triplex, de quadruplex, de maisons attenantes et de maisons en rangée dans tout le quartier.* »

## Modifications liées aux logements intercalaires ●

Modifications des politiques requises en raison de l'ajout de types de logements intercalaires comme utilisation autorisée, ou en raison d'autres dispositions dans les modifications associées au règlement municipal sur le zonage (c'est-à-dire que la modification du zonage concerne la masse des bâtiments, les marges de recul, la hauteur).

Exemple

« *Lorsque le zonage multifamilial ou commercial est adjacent à une zone résidentielle de densité plus faible au zonage unifamilial, la conception et l'emplacement des immeubles d'habitation à plusieurs étages et/ou des aménagements commerciaux refléteront une transition dans la masse des bâtiments et les marges de recul afin d'assurer une transition entre les densités et les intensités d'utilisation.* »

## Conversion des règlements ●

Le plan a été approuvé par le conseil municipal, mais n'a pas été adopté en tant que règlement municipal. Il doit être converti en règlement municipal avant de pouvoir être modifié conformément à la Charte.

Exemple

Dawson Trail, North Point Village, Waterford Green.



VILLE DE WINNIPEG

PROPOSITION – ZONING BY-LAW (RÈGLEMENT MUNICIPAL SUR LE ZONAGE)

# Visualiser les logements intercalaires : 2 unités

Ce tableau illustre à quoi pourrait ressembler un projet d'aménagement de 2 unités (en haut-en bas) en milieu de bloc en utilisant les règles de zonage proposées sur un site avec une façade de 9,8 m et une profondeur de 35 m.

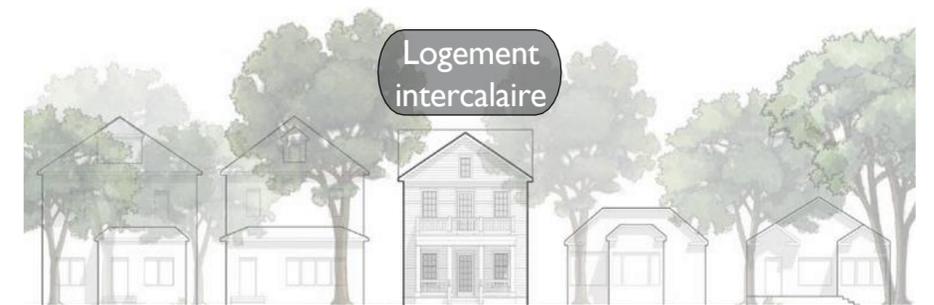
## CONTEXTE DU SITE



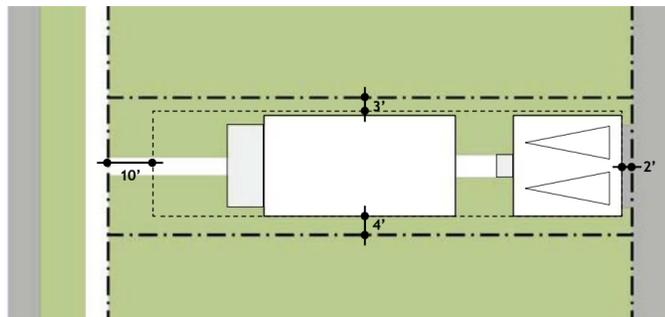
## VUE AÉRIENNE



## VUES DE LA RUE



## EMPLACEMENT



Superficie utilisée dans l'exemple

Bâtiments :	42 %
Structures attenantes :	5 %
Surfaces imperméables :	5 %

# Visualiser les logements intercalaires : 3 unités

Ce tableau illustre à quoi pourrait ressembler un projet d'aménagement de 3 unités en milieu de bloc en utilisant les règles de zonage proposées sur un site avec une façade de 12,2 m et une profondeur de 38,7 m.

## CONTEXTE DU SITE



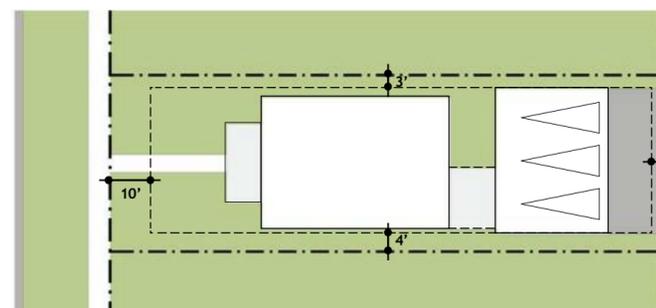
## VUE AÉRIENNE



## VUES DE LA RUE

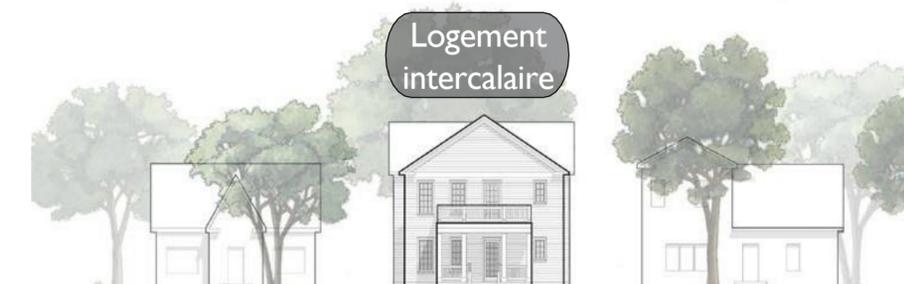


## EMPLACEMENT



Superficie utilisée dans l'exemple

Bâtiments :	43 %
Structures attenantes :	3 %
Surfaces imperméables :	13 %



# Visualiser les logements intercalaires : 3 unités

Ce tableau illustre à quoi pourrait ressembler un projet d'aménagement de 3 unités sur un terrain d'angle en utilisant les règles de zonage proposées sur un site avec une façade de 12,2 m et une profondeur de 35 m.

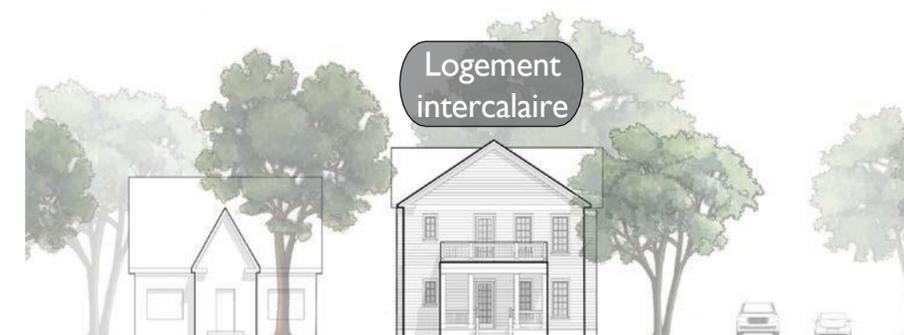
## CONTEXTE DU SITE



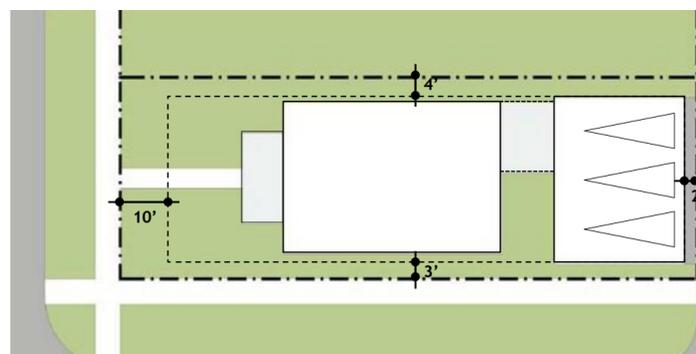
## VUE AÉRIENNE



## VUES DE LA RUE



## EMPLACEMENT



Superficie utilisée dans l'exemple

Bâtiments :	43 %
Structures attenantes :	3 %
Surfaces imperméables :	7 %

# Visualiser les logements intercalaires : 4 unités

Ce tableau illustre à quoi pourrait ressembler un projet d'aménagement de 4 unités en milieu de bloc en utilisant les règles de zonage proposées sur un site avec une façade de 15,2 m et une profondeur de 38,1 m.

## CONTEXTE DU SITE



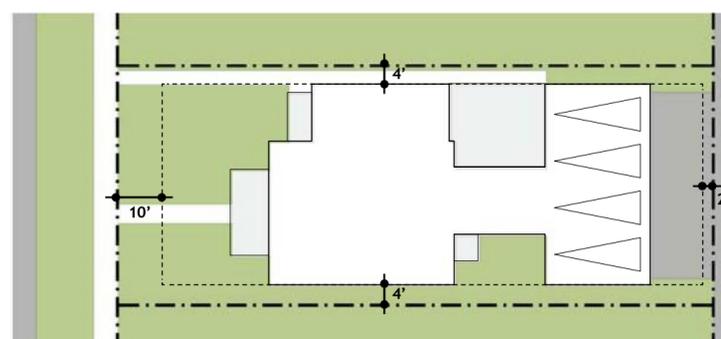
## VUE AÉRIENNE



## VUES DE LA RUE

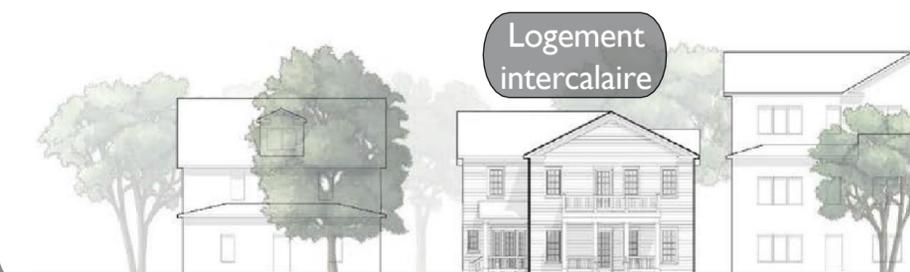


## EMPLACEMENT



Superficie utilisée dans l'exemple

Bâtiments :	43 %
Structures attenantes :	2 %
Surfaces imperméables :	20 %



# Visualiser les logements intercalaires : 4 unités

Ce tableau illustre à quoi pourrait ressembler un projet d'aménagement de 4 unités sur un terrain d'angle en utilisant les règles de zonage proposées sur un site avec une façade de 15,2 m et une profondeur de 38,7 m.

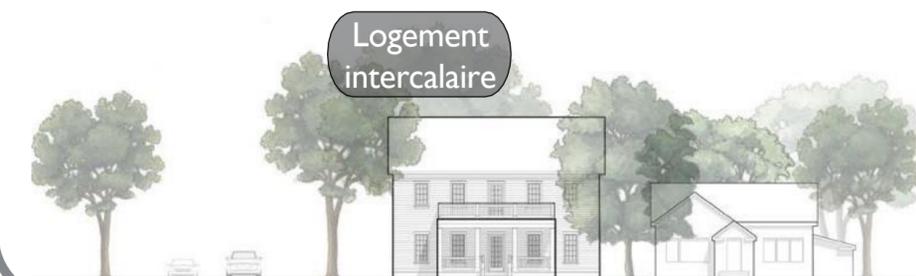
## CONTEXTE DU SITE



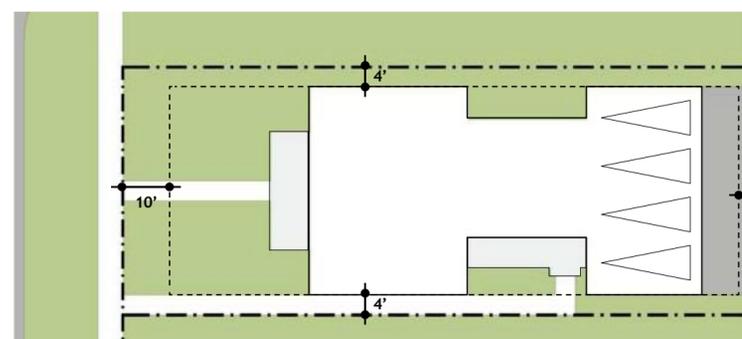
## VUE AÉRIENNE



## VUES DE LA RUE



## EMPLACEMENT



Superficie utilisée dans l'exemple

Bâtiments :	43 %
Structures attenantes :	5 %
Surfaces imperméables :	14 %

# Visualiser les logements intercalaires : 4 unités

Ce tableau illustre à quoi pourrait ressembler un projet d'aménagement de 4 unités en utilisant les règles de zonage proposées sur un site avec une façade de 18,3 m et une profondeur de 38,1 m. Cet exemple comprend une allée avant.

## CONTEXTE DU SITE



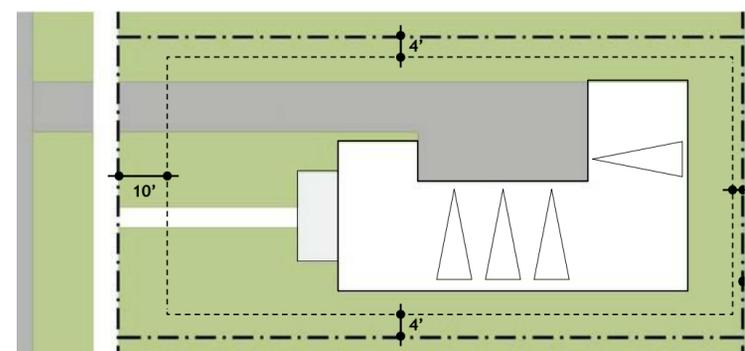
## VUE AÉRIENNE



## VUES DE LA RUE



## EMPLACEMENT

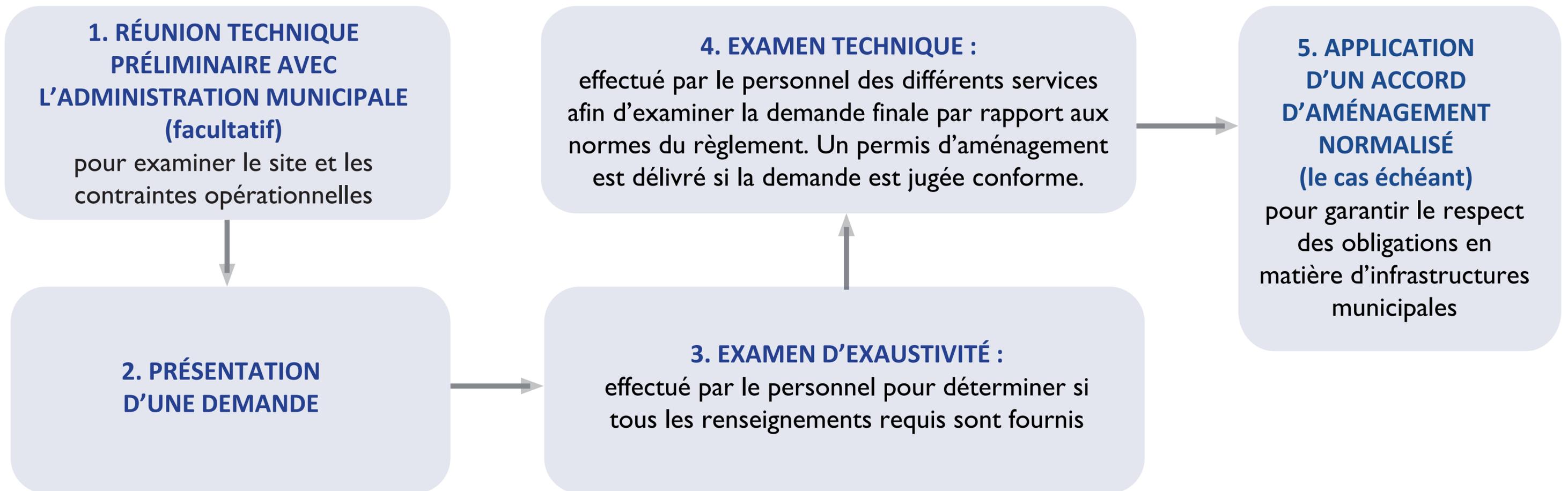


Superficie utilisée dans l'exemple

Bâtiments :	28 %
Structures attenantes :	2 %
Surfaces imperméables :	19 %

# QUE SIGNIFIE « DE PLEIN DROIT »?

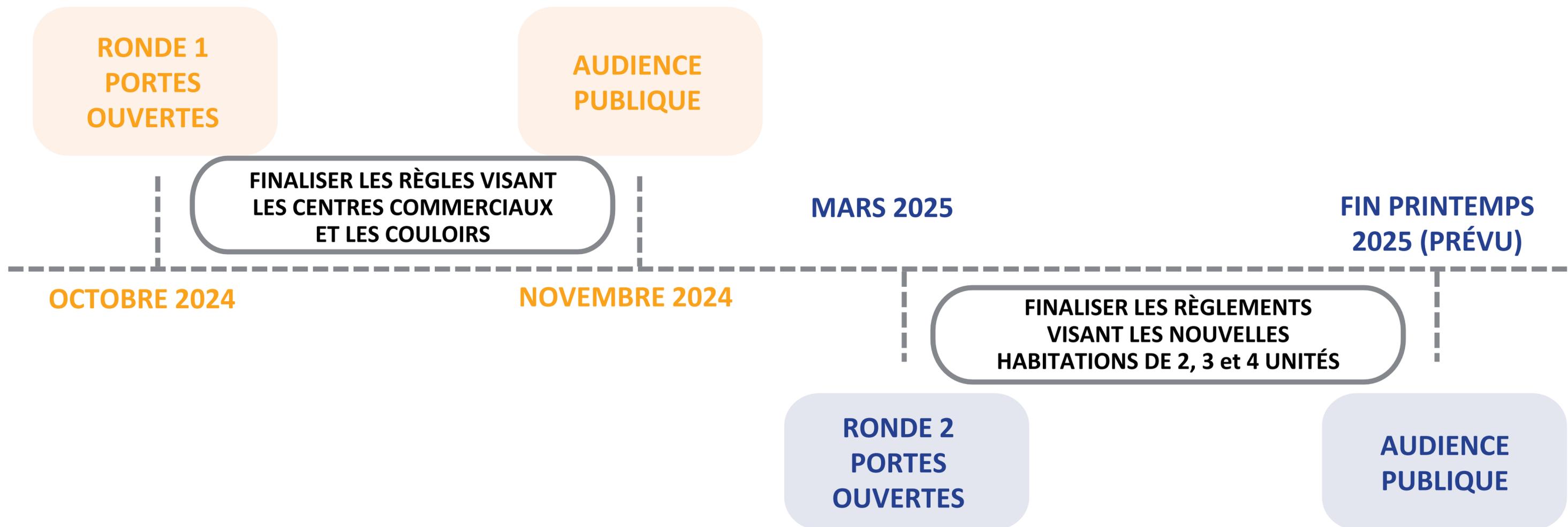
Les nouveaux règlements de zonage permettront la réalisation de nouveaux projets d'aménagement sans audience publique afin d'accélérer la construction résidentielle dans des secteurs précis. C'est ce qu'on appelle le zonage « de plein droit ». Ce type de zonage ne signifie pas qu'un propriétaire foncier peut entreprendre n'importe quel type de projet. La Ville de Winnipeg continuera à réglementer les projets d'aménagement par le biais d'un processus précis qui garantit le respect des nouvelles règles. Le diagramme ci-dessous illustre ce processus.



# PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE

25

À la suite de ces sessions, l'administration s'occupera de finaliser les règles relatives à l'autorisation de construire des habitations de 2, 3 et 4 unités sur des terrains résidentiels, après quoi une audience publique aura lieu devant le conseil municipal de Winnipeg. À l'automne 2024, les règles applicables aux centres commerciaux et aux couloirs ont été présentés au public et finalisés par l'administration. Une audience publique a eu lieu en novembre 2024.



VILLE DE WINNIPEG

PROPOSITION – ZONING BY-LAW (RÈGLEMENT MUNICIPAL SUR LE ZONAGE)

↑  
**NOUS  
SOMMES ICI**



## VOTRE AVIS EST IMPORTANT.

Veillez prendre quelques minutes pour remplir une feuille de commentaires.

Si vous avez d'autres questions ou commentaires, veuillez écrire à [infillhousing@winnipeg.ca](mailto:infillhousing@winnipeg.ca) pendant la période de questions qui se terminera le 28 avril 2025.

# DIAPOS DE RÉFÉRENCE



VILLE DE WINNIPEG

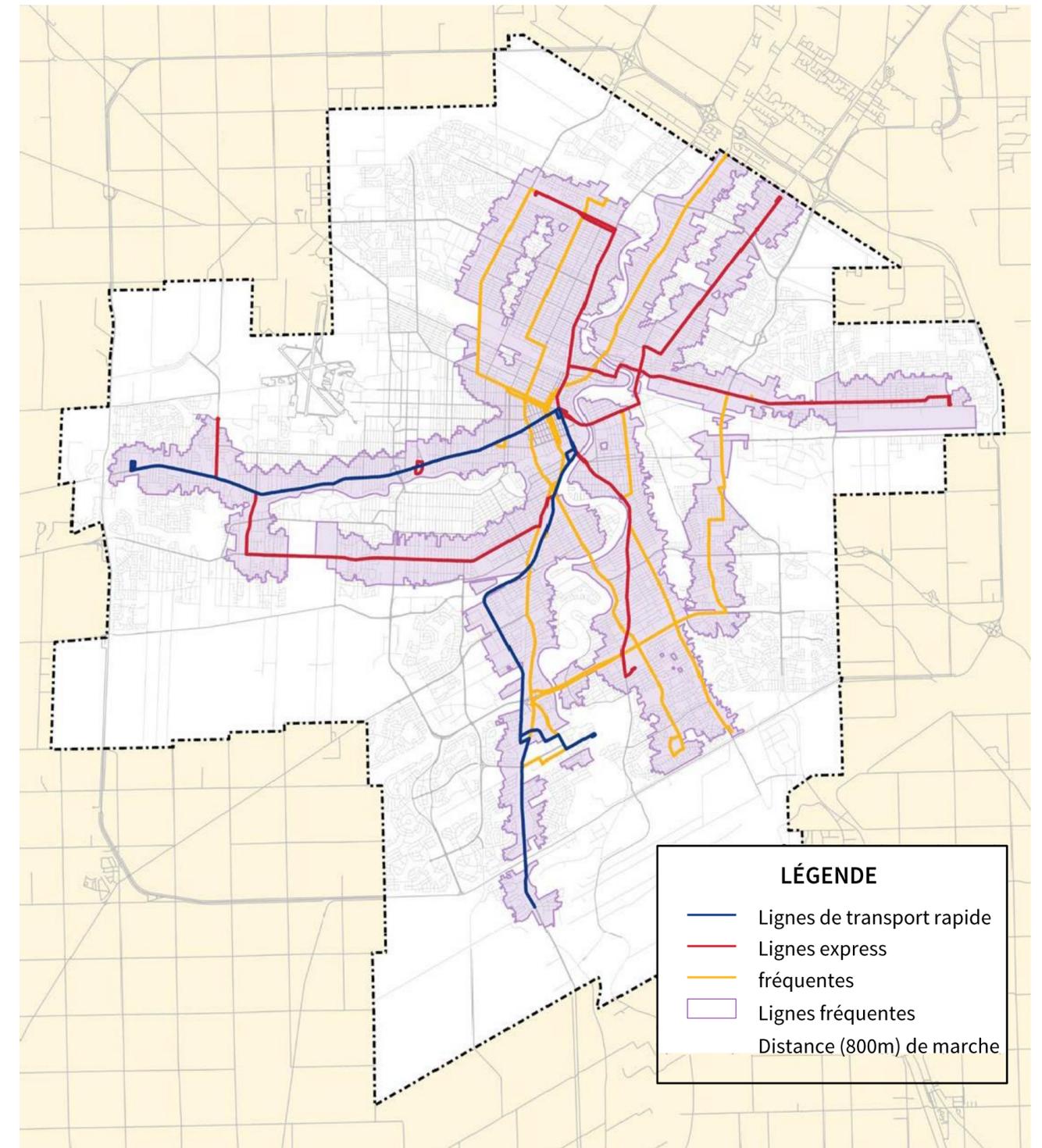
PROPOSITION – *ZONING BY-LAW* (RÈGLEMENT  
MUNICIPAL SUR LE ZONAGE)

# BASSINS PIÉTONNIERS AUTOUR DES COULOIRS DE TRANSPORT EN COMMUN

Cette carte illustre les zones de la ville situées à moins de 800 mètres à pied des arrêts d'autobus le long des lignes de transport en commun « rapide », des lignes « express fréquentes » et des lignes « fréquentes ».

Si une nouvelle habitation de 4 unités est autorisée dans ces zones (voir page 10), elle serait limitée à 11,9 mètres de hauteur. La hauteur actuelle des bâtiments dans ces zones varie de 10,7 à 8,5 mètres, selon l'emplacement.

Veillez également consulter la carte des hauteurs (page 12) pour plus de détails.



Les modifications de zonage proposées comprennent les règles suivantes relatives à la forme des bâtiments :

## MASSE PRINCIPALE

- Chaque bâtiment distinct doit avoir une masse principale.
- La masse principale peut avoir l'une des deux orientations suivantes : façade large ou façade étroite.
- La masse principale est limitée en dimension à :

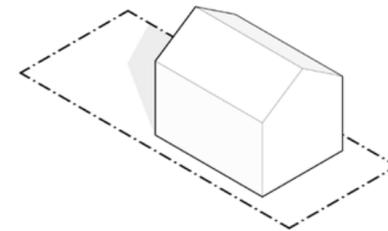
Dans un lot zoné R1 ou R2 existant

- Minimum 4,6 m dans n'importe quelle dimension;
- Maximum 9,1 m (dimension la plus courte); et
- Maximum 13,7 m (dimension la plus longue).

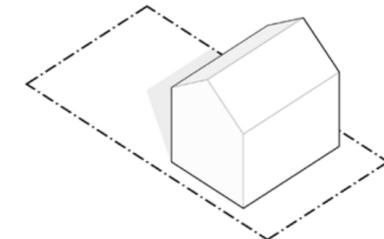
Dans un lot existant zoné RMF-S

- Minimum 4,6 m dans n'importe quelle dimension;
- Maximum 13,7 m (dimension la plus courte); et
- Maximum 18,3 m (dimension la plus longue).

Façade étroite



Façade large



## STRUCTURES ATTENANTES

- Une surface de construction supplémentaire peut être rattachée à la masse principale sous les formes suivantes :
  - Ailes, dont les dimensions ne sont pas supérieures à celles de la masse principale;
  - Saillies.

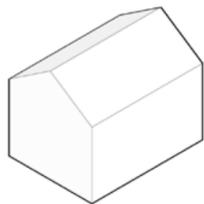
## LONGUES MASSES

- Les masses principales et les ailes de plus de 9 m de long doivent inclure au moins une saillie.

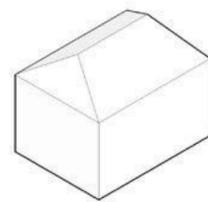
Les modifications de zonage proposées comprennent les règles suivantes relatives à la forme des bâtiments :

## FORMES DE TOIT

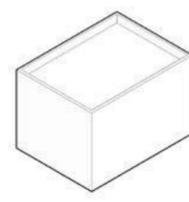
- La forme de toit des masses principales et des ailes d'un site:
  - doit être d'un type de forme de toit conforme, comme illustré dans l'image ci-dessous;
  - doit avoir la même pente; sauf
  - les toits plats peuvent être combinés à des toits en pente.
- Chaque masse principale et chaque aile ne doit avoir qu'une seule forme de toit
- Les toits plats sont soumis à un certain nombre de restrictions, notamment le pourcentage total du toit qui peut être plat.



Toit à pignon



Toit en croupe



Toit plat

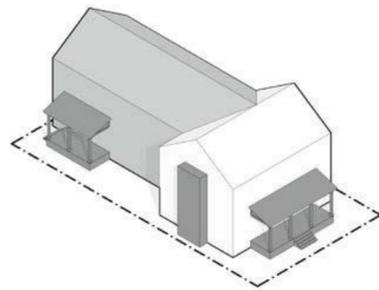
## LUCARNES

- Les lucarnes ne peuvent pas dépasser 70 % de la largeur de la façade principale.
- Les lucarnes ne sont pas autorisées sur les toits plats.
- Les lucarnes et leur toit ne doivent pas dépasser le faîte du toit dans lequel elles se trouvent.
- Les lucarnes doivent soit :
  - avoir un toit assorti à celui du toit dans lequel elles se trouvent;
  - avoir un toit en appentis avec une pente plus faible que le toit principal.

Les modifications de zonage proposées comprennent les règles suivantes relatives à la forme des bâtiments :

## SAILLIES

- Les modifications au *Zoning By-law* (règlement municipal sur le zonage) comprennent un certain nombre de règles visant à limiter l'impact des saillies en réglementant leurs dimensions et leur forme générale. Les saillies suivantes sont concernées :



- Baies vitrées
- Porches
- Perrons et vestibules
- Balcons
- Avant-toits

## FENÊTRES

- Toutes les façades donnant sur la rue doivent comporter un vitrage couvrant au moins 25 % de la surface.
- Les façades qui ne sont pas visibles de la rue sont exclues du calcul du vitrage minimum.

## ENTRÉES

- L'entrée piétonne d'au moins un logement du rez-de-chaussée doit se trouver le long de la façade avant et être directement reliée au trottoir public.
- Lorsque plusieurs entrées piétonnes distinctes sont situées sur la façade avant d'un même bâtiment, elles sont soumises à des règles liées à leur emplacement.
- Toutes les entrées piétonnes doivent être couvertes.

## MATÉRIAUX

- Les façades sont limitées à deux matériaux au maximum.
- Les matériaux visuellement plus lourds doivent être situés en dessous des matériaux visuellement plus légers.
- Les matériaux de la façade doivent être en transition horizontale, sauf les projections autorisées qui peuvent être en transition verticale.