



Révision des règlements sur le zonage de Winnipeg

Séance publique

Mai 2026

Bienvenue!

Reconnaissance territoriale

Winnipeg est situé sur le territoire visé par le Traité n° 1, le berceau et territoire traditionnel des peuples anishinaabe (ojibwé), ininew (cri) et dakota, et sur les terres ancestrales nationales des Métis de la Rivière-Rouge. Notre eau potable provient de la Première Nation Shoal Lake n° 40, qui est située sur le territoire visé par le Traité n° 3.

La Ville de Winnipeg effectue actuellement une refonte complète de ses règlements sur le zonage. Cet événement a pour but :

1. De présenter le projet et d'offrir l'occasion d'échanger avec les membres de l'équipe du projet.
2. **D'expliquer** en quoi consiste le zonage (et ce qu'il n'est pas).
3. De communiquer le calendrier, les objectifs, les défis et le contexte du projet.
4. De recueillir des observations préliminaires sur les points forts et les lacunes des règlements sur le zonage.

Qu'est-ce qu'un règlement sur le zonage?

- Le règlement sur le zonage définit les règles qui régissent l'utilisation et l'aménagement des terrains et des bâtiments dans la ville.
- Il divise la ville en zones (résidentielles, commerciales, industrielles ou polyvalentes), et chaque bien immobilier est rattaché à une zone.
- Le règlement précise ce qui est autorisé dans chaque zone et fixe des règles concernant, entre autres, la taille, la hauteur et l'emplacement des bâtiments.
- Tout nouveau projet immobilier doit respecter ces règles.

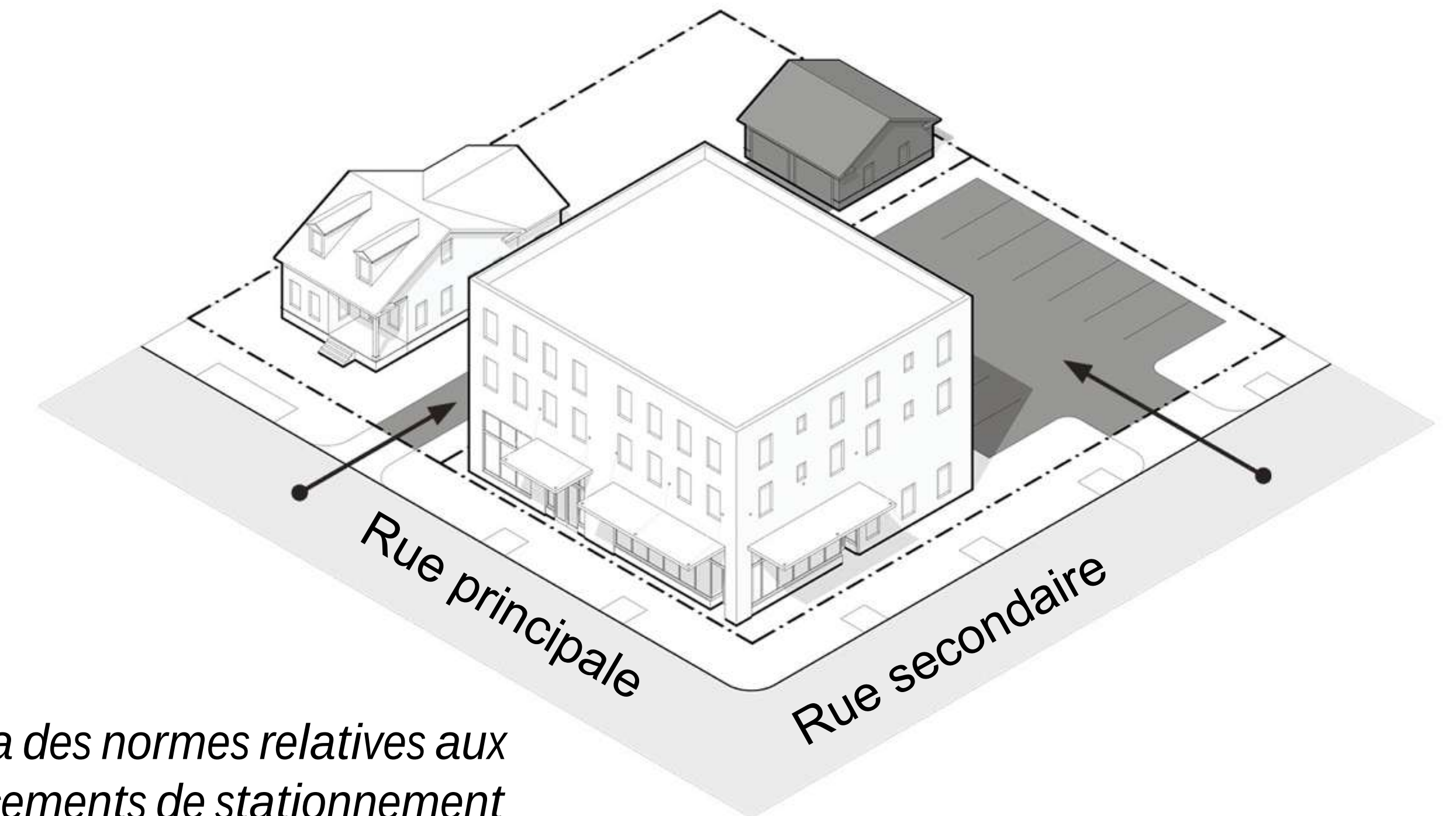


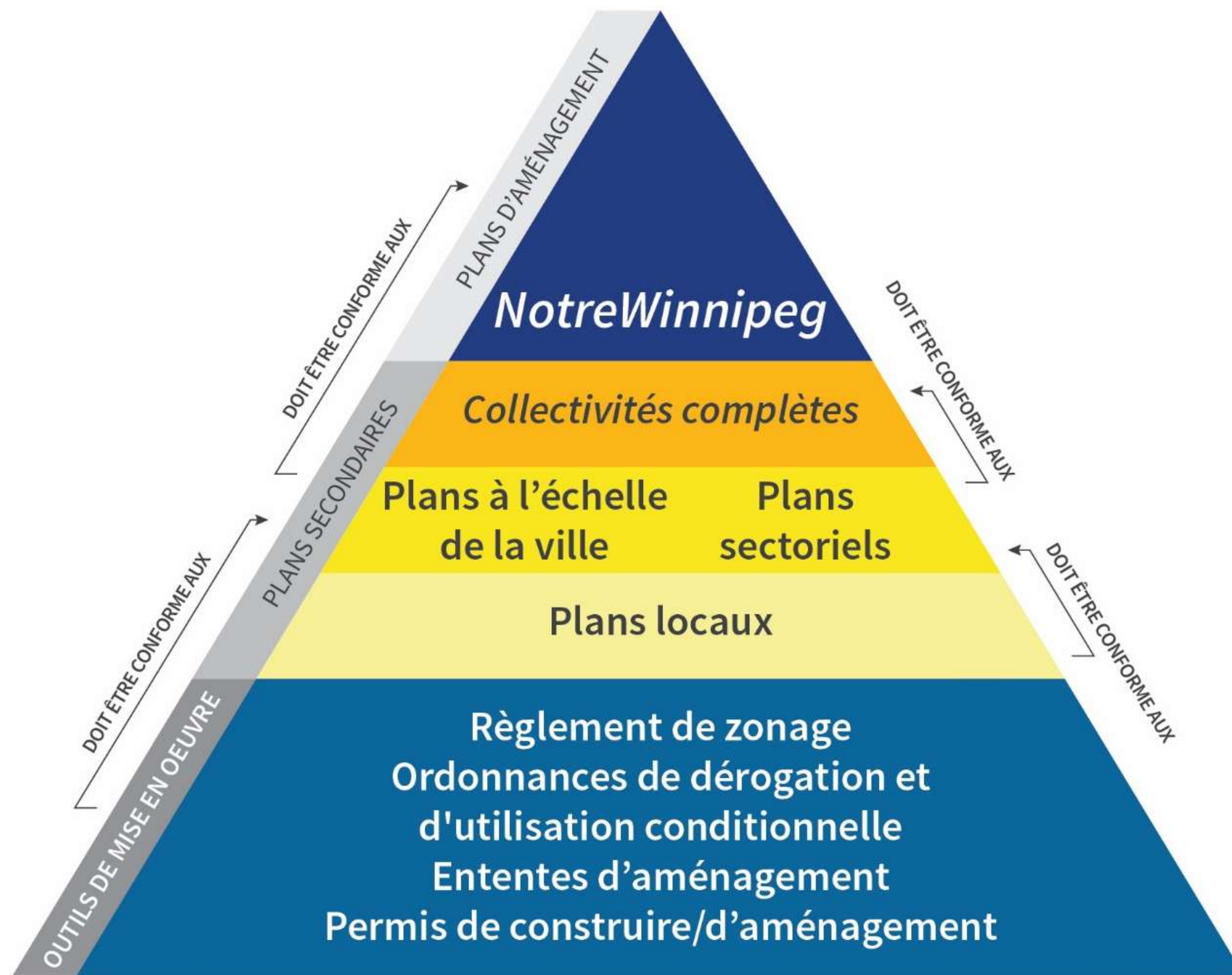
Schéma des normes relatives aux emplacements de stationnement



Exemple d'un plan de zonage

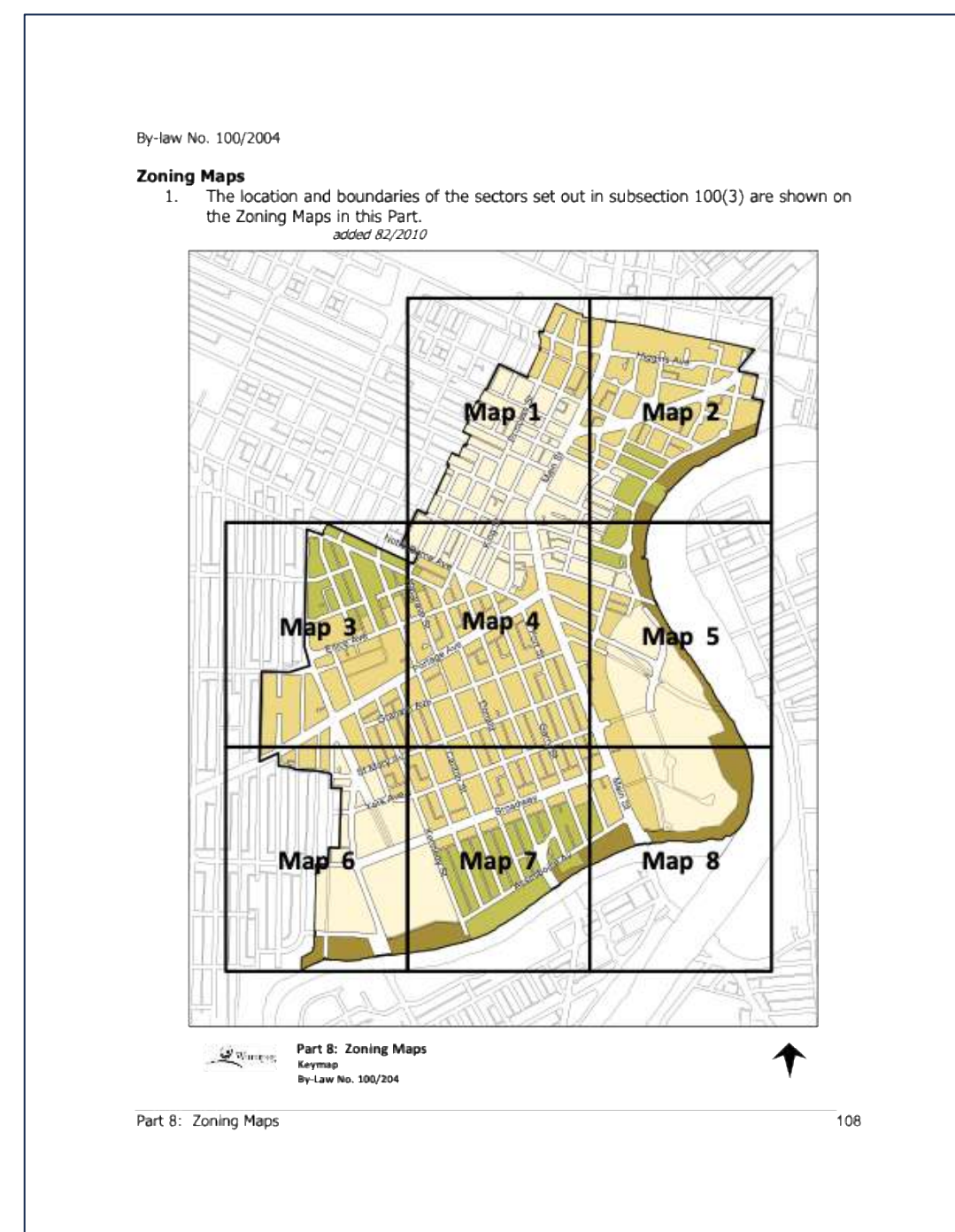
Légende :
R1 = Habitations unifamiliales
R2 = Habitations bifamiliales
C3 = Zone commerciale
EI = Éducation et institutions

Comment le zonage soutient l'aménagement du territoire

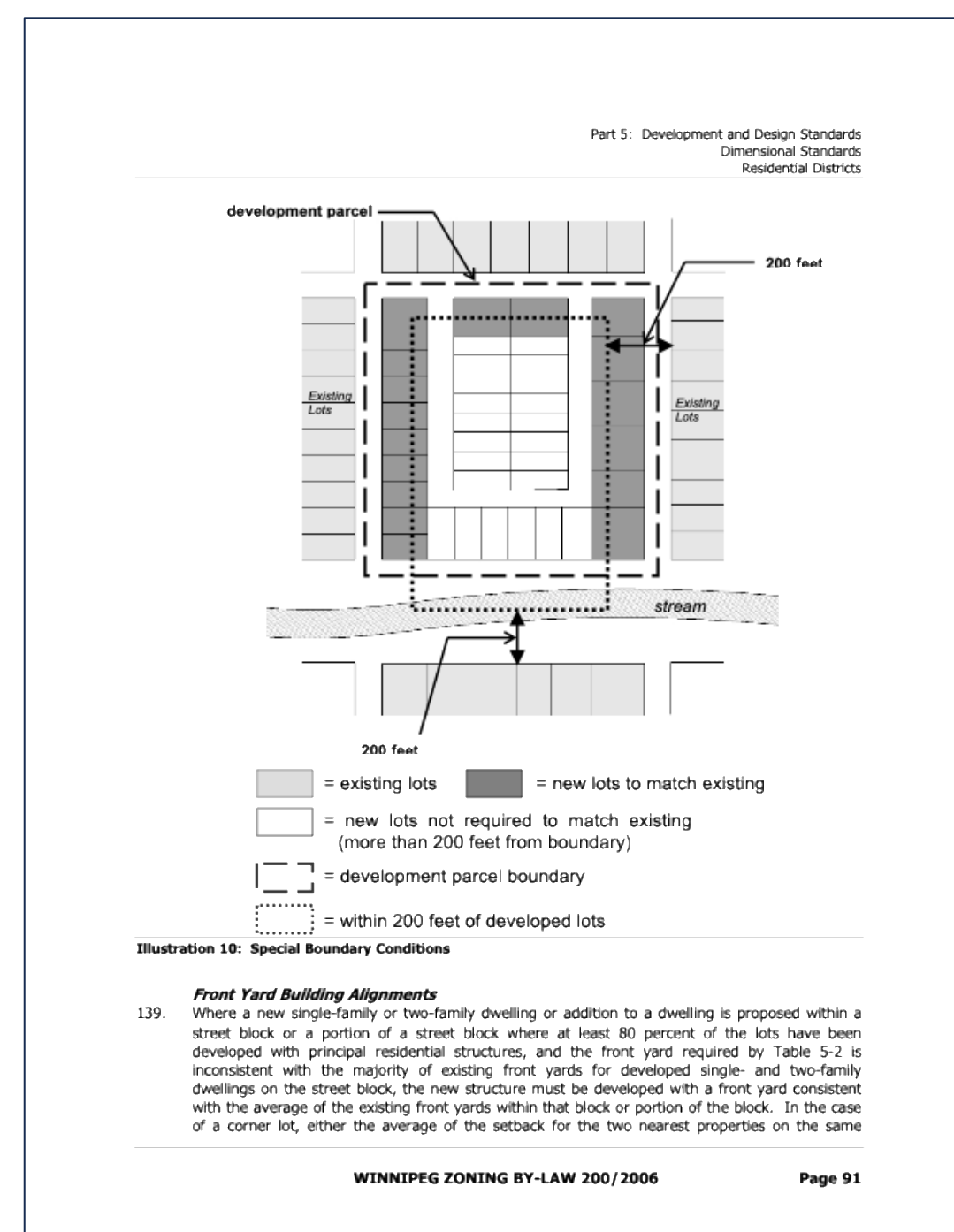


- Toutes les villes canadiennes ont un plan **d'aménagement**. Celui-ci décrit les objectifs à long terme concernant l'expansion et l'évolution de la ville. À Winnipeg, ce plan s'appelle « NotreWinnipeg ».
- De nombreuses villes disposent aussi de plans plus détaillés pour certains secteurs ou certains thèmes. On les appelle souvent plans secondaires.
- Les villes ont aussi des règlements sur le zonage. Ces règlements transforment les grandes lignes du plan d'aménagement en règles claires. Ils précisent ce qui peut être construit, à quel endroit il est possible de construire et quelles conditions doivent être respectées.

Pourquoi un nouveau règlement sur le zonage?



*Règlement sur le zonage
du centre-ville*

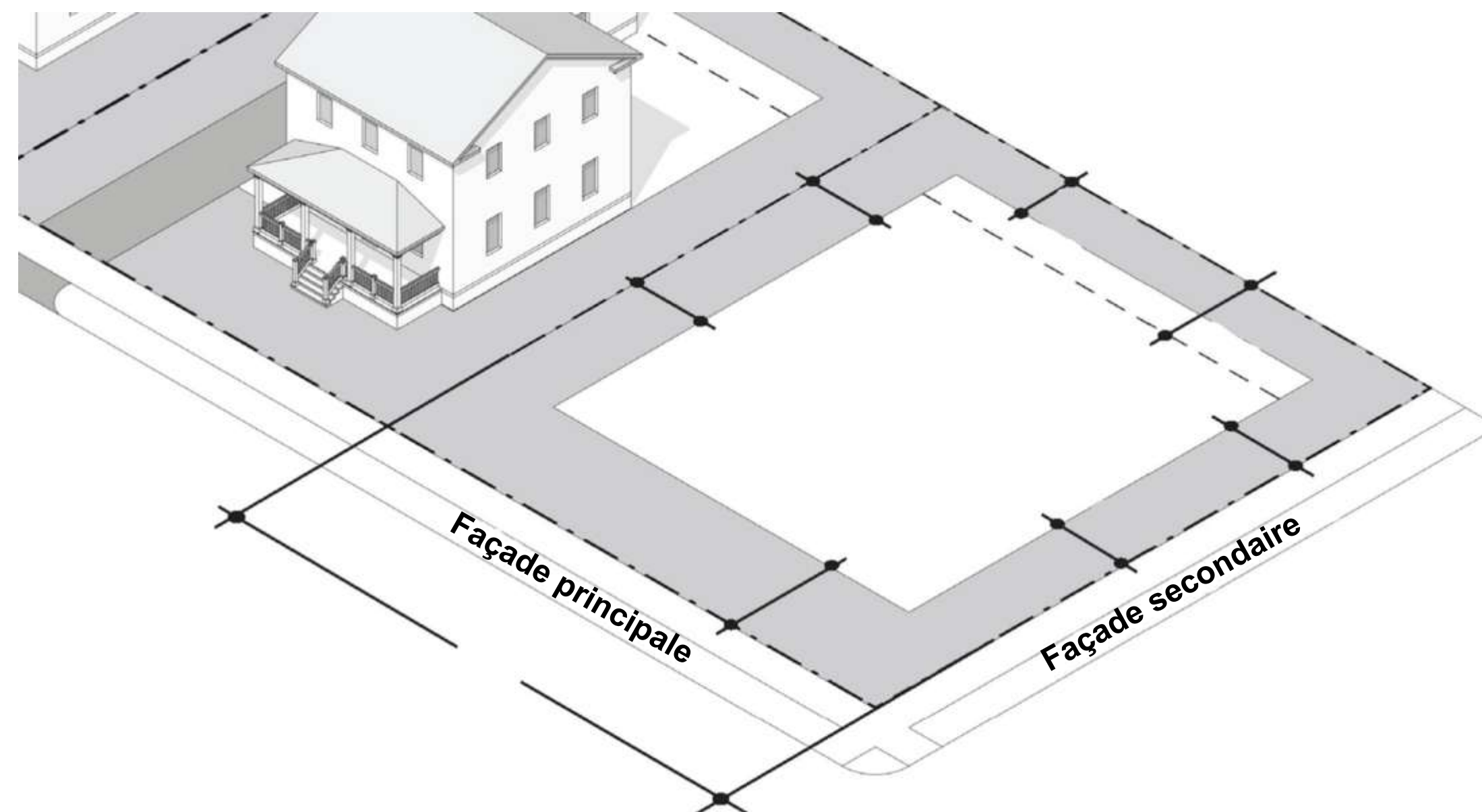


*Règlement sur le zonage
de Winnipeg*

- Winnipeg dispose actuellement de deux règlements sur le zonage :
 - le règlement sur le zonage du centre-ville;
 - le règlement sur le zonage de Winnipeg, qui s'applique à tous les secteurs à l'extérieur du centre-ville.
- La dernière révision complète des règlements sur le zonage remonte à environ 20 ans. Ils ne correspondent pas pleinement aux nouveaux plans d'urbanisme ni à l'évolution de la ville.
- Un nouveau règlement sur le zonage applicable à l'ensemble de la ville permettra d'actualiser les règles afin de les adapter aux besoins actuels et à la croissance future.
- Il sera plus facile à utiliser, plus souple et permettra un éventail plus large de possibilités d'aménagement.
- Il mettra davantage l'accent sur l'aspect et la forme des bâtiments, et pas seulement sur leur fonction.

Comment le zonage façonne votre quartier

Le règlement sur le zonage de Winnipeg comprend des règles liées aux éléments suivants :



Règlements sur les terrains et les bâtiments

- Marges de recul (distances minimales et maximales)
- Exigences relatives à la superficie du terrain (surface que le bâtiment doit occuper)
- Exigences relatives à la façade de terrain (largeur du terrain)
- Limites de hauteur des bâtiments
- Règles relatives à la densité (par exemple, le nombre de logements par parcelle)

T2 Rural			T3 Sub-Urban			T4 General			T5 Center		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3

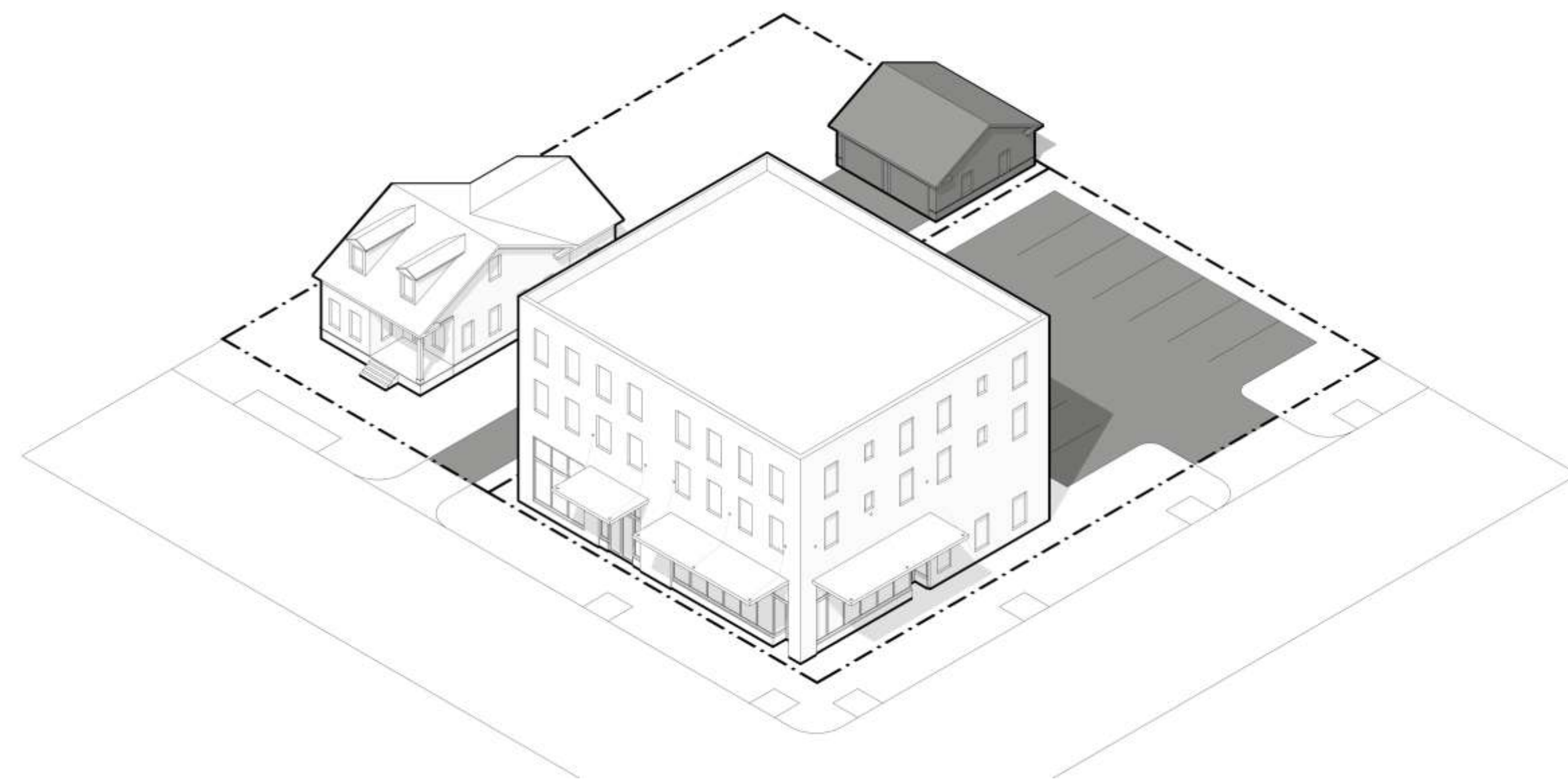
Residential (see Sec. 40-160 Residential. for Additional Standards)								
Dwelling, Single	P	P	P					
Dwelling, Duplex			P*					P*
Dwelling, Townhouse								P*
Dwelling, Triplex								P*
Multi-Dwelling, 6 or less				P	P			P
Multi-Dwelling, more than 6					P			P
Accessory Dwelling Unit	P*	P*		P*				
Adult or Child Day Care Home	S*	S*	S*	S*	P*			P*
Adult or Child Day Care Center	S*	S*	S*	S*	P*			P*

Utilisations autorisées et conditionnelles

- Utilisations autorisées : automatiquement autorisées dans une zone (par exemple, des logements unifamiliaux dans une zone résidentielle)
- Utilisations conditionnelles : autorisées sous réserve de l'approbation de la Ville, souvent assujettie à des normes supplémentaires (par exemple, une garderie dans une zone résidentielle)

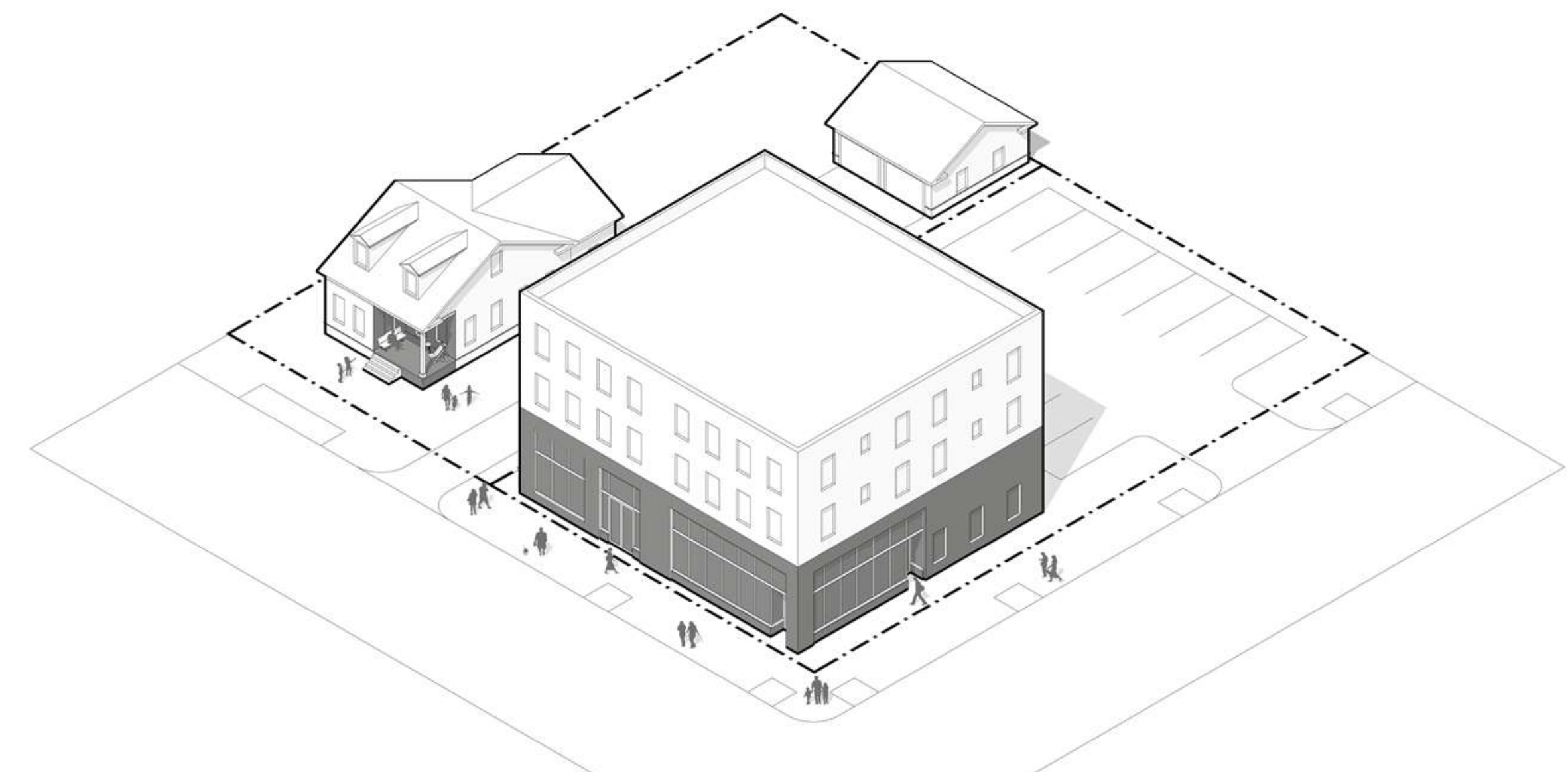
Comment le zonage façonne votre quartier

Le règlement sur le zonage de Winnipeg comprend des règles liées aux éléments suivants :



Exigences relatives au stationnement et à l'accès

- Exigences minimales en matière de stationnement hors rue selon l'usage
- Zones de chargement pour les usages commerciaux et industriels
- Normes relatives à la largeur des entrées de cour et aux terrains de stationnement

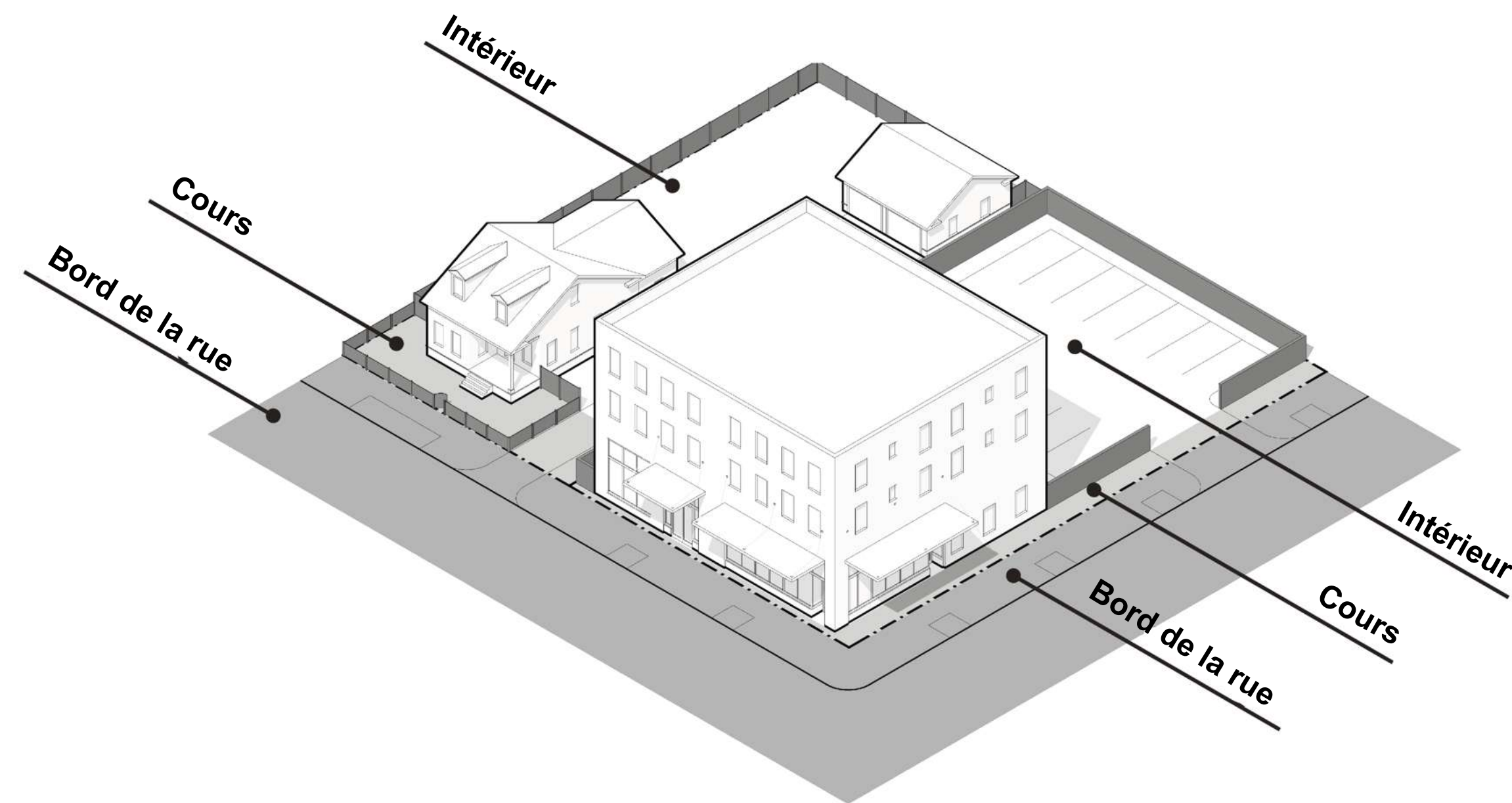


Conception des bâtiments

- Exigences relatives à l'extérieur des bâtiments (par exemple, les fenêtres, les balcons, l'articulation et les matériaux)
- Exigences relatives à l'utilisation du rez-de-chaussée pour certains bâtiments polyvalents et commerciaux

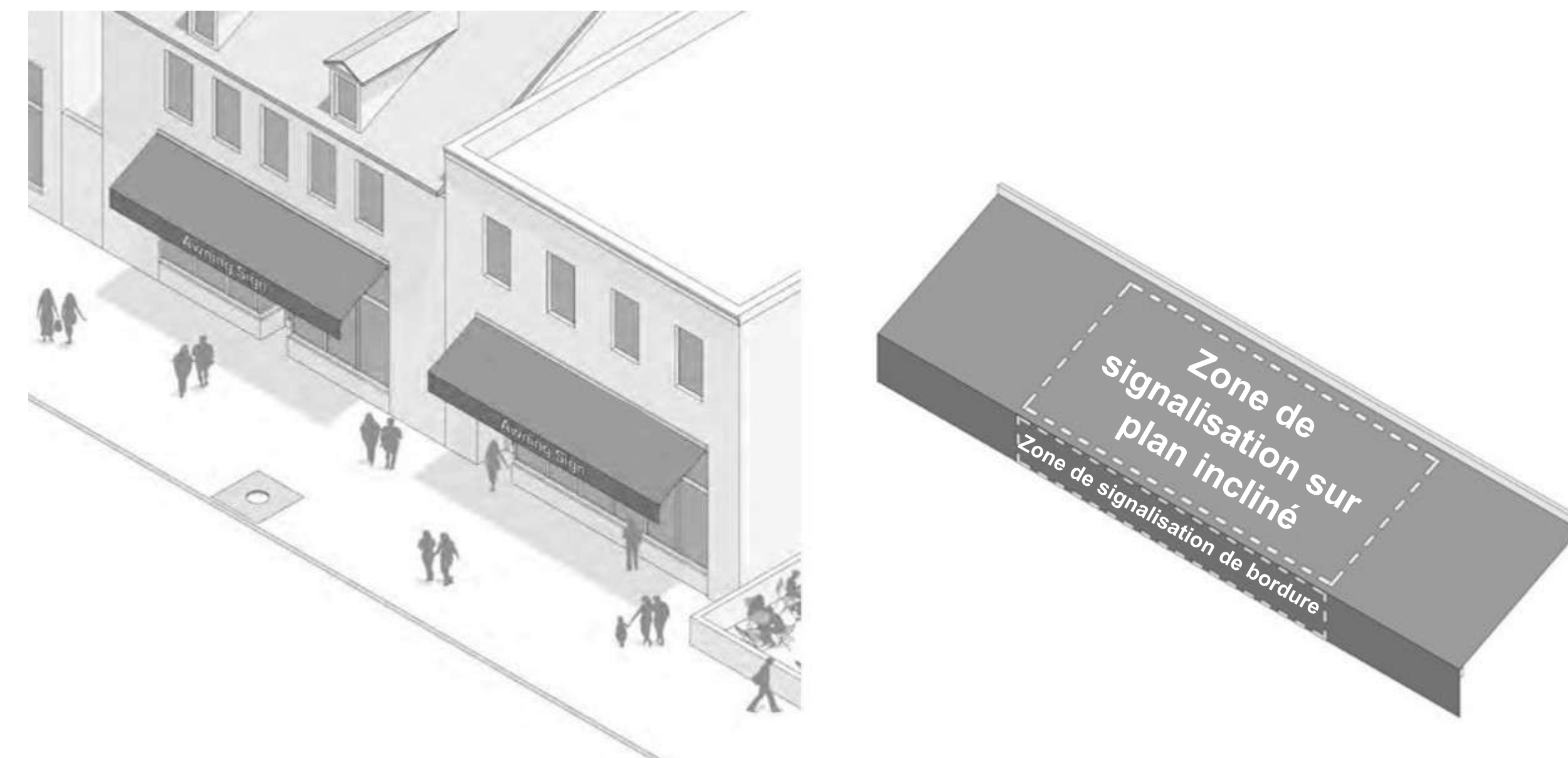
Comment le zonage façonne votre quartier

Le règlement sur le zonage de Winnipeg comprend des règles liées aux éléments suivants :



Aménagement extérieur

- Exigences relatives à l'aménagement paysager (l'aménagement paysager le long des rues, l'aménagement paysager autour des fondations, l'aménagement paysager dans les terrains de stationnement)
- Normes relatives aux zones tampons pour les utilisations résidentielles adjacentes à une utilisation non résidentielle



Règlement sur la signalisation

- Types de signalisation autorisée selon la zone
- Restrictions relatives à la taille, à l'emplacement à l'illumination

Ce que le zonage ne peut réglementer

Un règlement sur le zonage régit **l'utilisation et l'aménagement** des terrains et des bâtiments, mais il ne contrôle pas tous les aspects de **l'aménagement** ni les conséquences pour la communauté.

Ce que le zonage ne peut réglementer

- Si un logement est loué ou en propriété
- Qui peut habiter dans un quartier
- La valeur foncière et les impôts fonciers
- Les pratiques de construction et le bruit (ces aspects sont régis par le règlement municipal n° 1/2008 sur la qualité de vie dans les quartiers)



Zonage basé sur l'utilisation et zonage basé sur la forme

Nous mettons à jour le règlement sur le zonage de Winnipeg pour y intégrer des approches basées sur l'utilisation et des approches basées sur la forme.

Zonage basé sur l'utilisation

- Le règlement sur le zonage actuel repose sur un zonage basé sur l'utilisation.
- Le terrain est divisé en zones en fonction des activités ou des utilisations autorisées pour chaque parcelle (par exemple, résidentielles, commerciales, industrielles).
- Le **type d'utilisation détermine** les règles d'aménagement, telles que :
 - Les densités autorisées
 - Le coefficient d'occupation du sol
 - D'autres normes dimensionnelles (par exemple, la hauteur du bâtiment)

Zonage basé sur la forme

- Le zonage basé sur la forme comprend toujours des zones :
- L'accent est davantage mis sur la forme physique (l'aspect et la silhouette) des bâtiments et des structures. Il accorde moins d'importance aux utilisations à l'intérieur de ceux-ci ou sur le terrain.
- Cette approche est utilisée pour obtenir une forme urbaine particulière. Elle permet une mixité des utilisations, à condition qu'elles respectent les normes de construction établies pour les bâtiments, les rues et les espaces publics.

Compatibilité des formes architecturales



Même forme architecturale, utilisations différentes sur l'avenue Corydon

Le zonage basé sur la forme est important pour créer des quartiers propices à la marche et polyvalents.

Lorsque la forme des bâtiments est homogène et cohérente, les différentes utilisations peuvent cohabiter harmonieusement, comme c'est le cas sur l'avenue Corydon.



Même utilisation, formes architecturales différentes

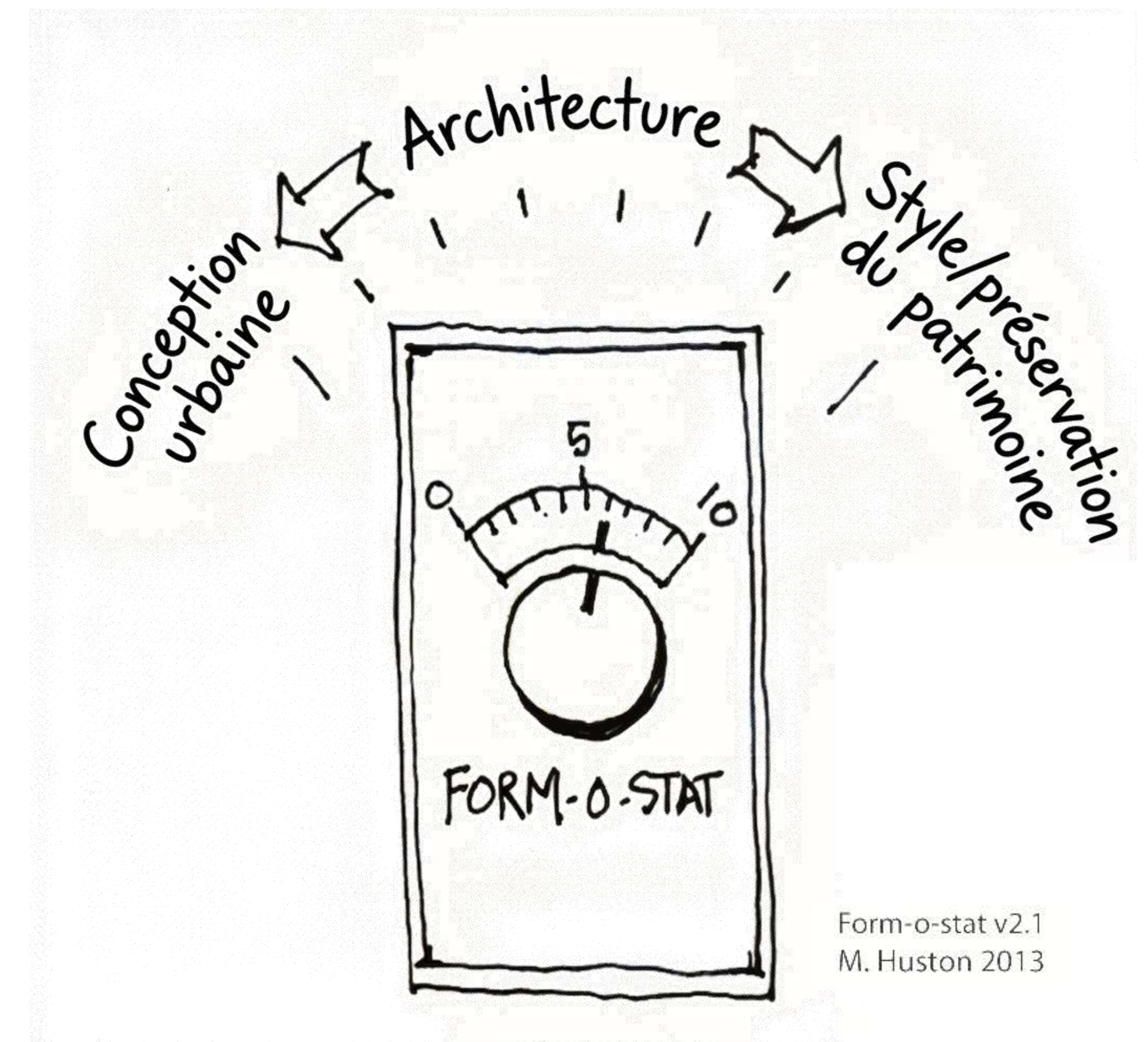
Une même utilisation peut s'adapter à de nombreuses formes différentes, comme le montrent les images de cafés à gauche.

Le zonage basé sur la forme privilégie d'abord la forme, puis l'utilisation. Cela se traduit souvent par un nombre réduit de zones et de catégories d'utilisation, ainsi que par des résultats plus prévisibles.

Mise en œuvre du zonage basé sur la forme

Le zonage basé sur la forme contribue à façonner l'aspect et l'ambiance d'un quartier.

- Le degré de réglementation de la forme peut être adapté pour répondre au caractère et aux besoins d'une communauté.
- Les règles basées sur la forme peuvent porter sur différents aspects : simples règles de construction, détails de conception, ou encore style et éléments historiques.
- Les règles basées sur la forme peuvent également varier au sein d'une même communauté ou d'un même quartier. Par exemple, l'accent peut être mis sur la forme des structures le long des axes urbains, et moins dans les nouveaux quartiers situés en périphérie de la ville.
- L'image Form-O-Stat illustre cette idée. Elle fonctionne comme un cadran permettant de régler le niveau de contrôle de la conception. Les chiffres moins élevés correspondent à un contrôle plus faible de la conception. Les chiffres élevés correspondent à un contrôle accru sur la conception des bâtiments, leur style et la manière dont ils s'intègrent les uns aux autres.



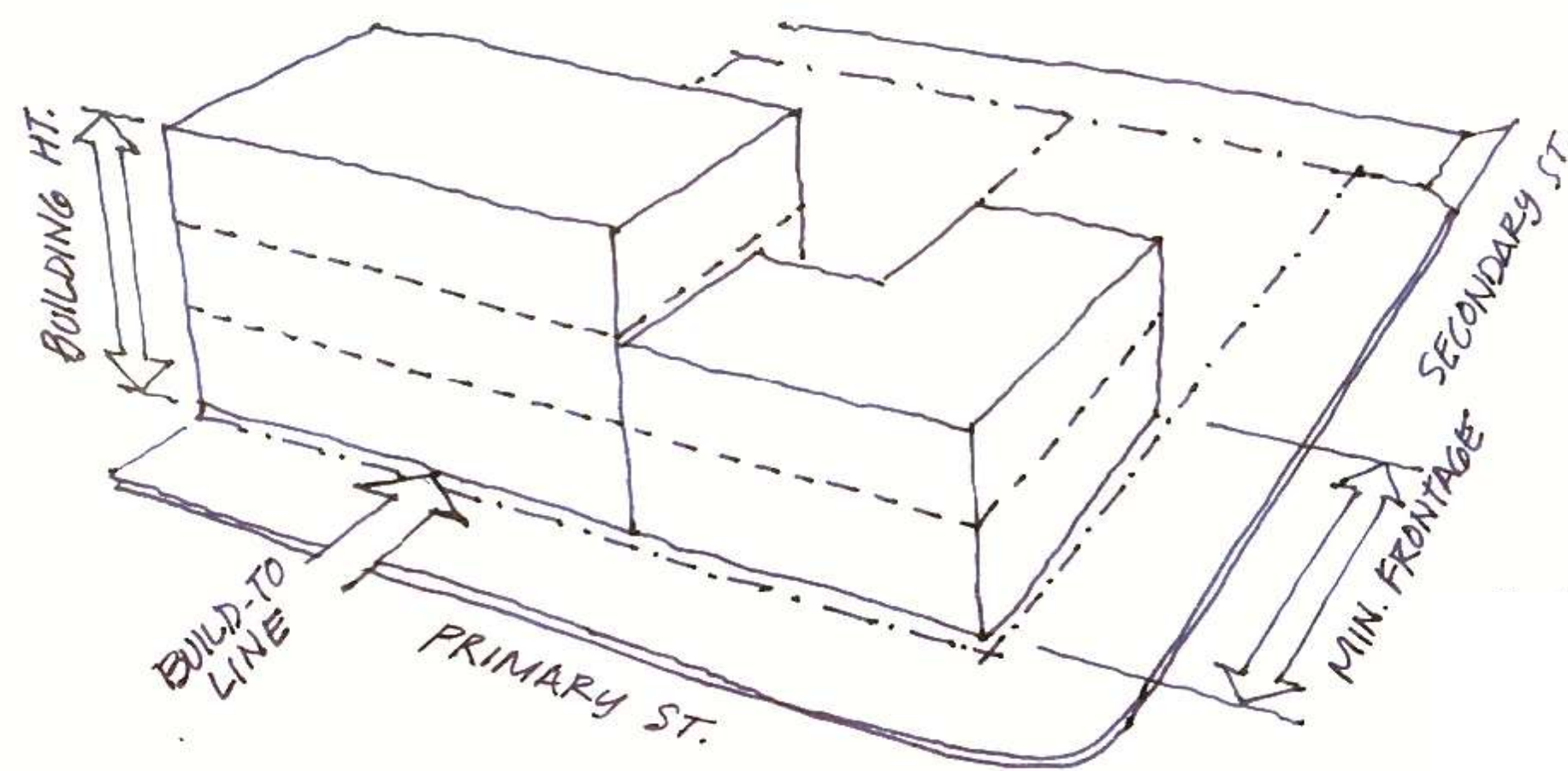
Les réglages de « température » peuvent varier au sein d'une communauté ou d'un quartier.

Mise en œuvre du zonage basé sur la forme

Le degré de contrôle de la forme peut varier. Différents « degrés » de contrôle peuvent être mis en œuvre selon les contextes.

1^o

Faible contrôle de la conception

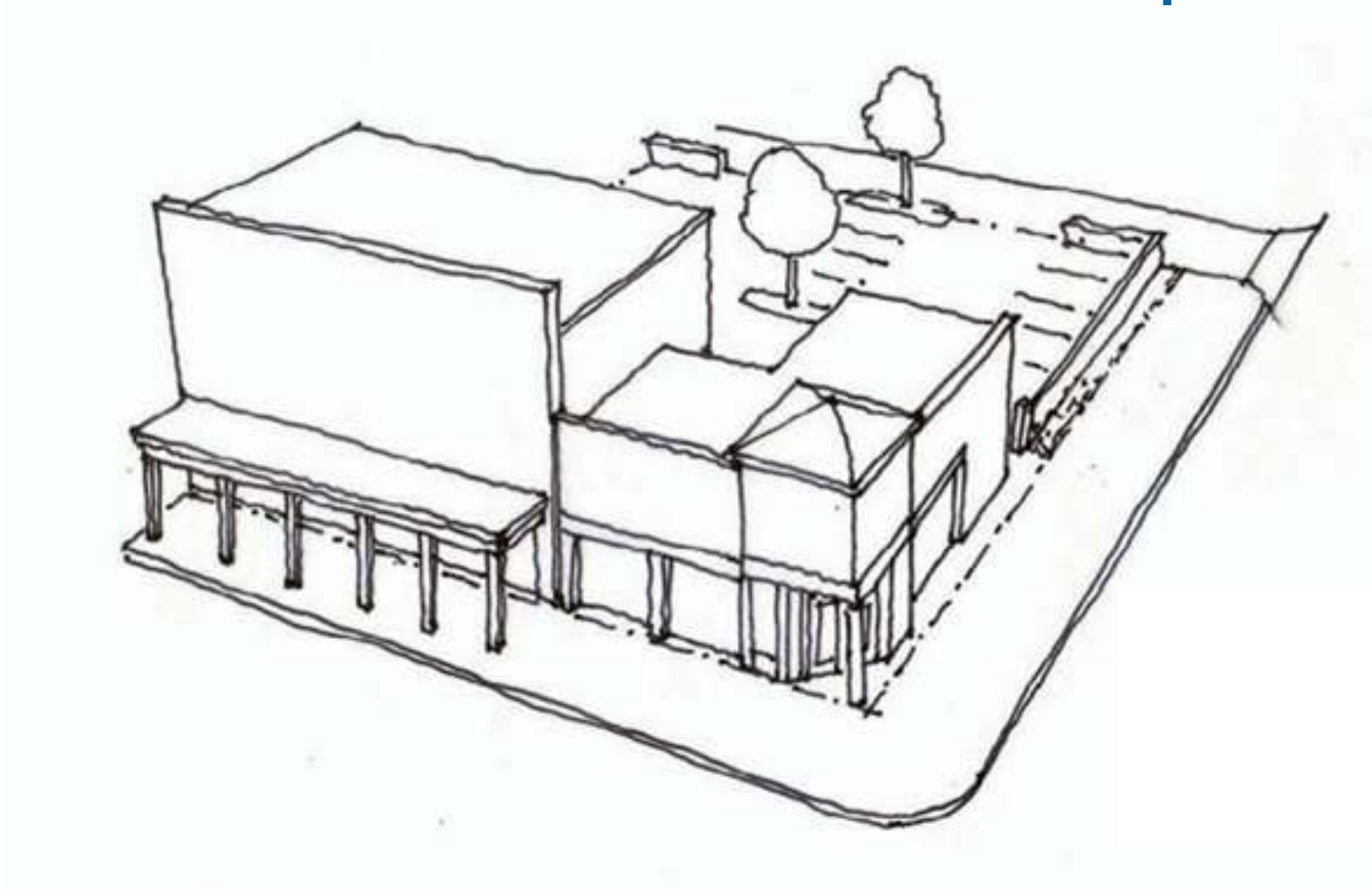


Les règles basées sur la forme peuvent inclure :

- Lignes de construction (emplacement du bâtiment)
- Façade minimale
- Volume et hauteur des bâtiments

5^o

Contrôle modéré de la conception



Les règles basées sur la forme peuvent inclure :

- Normes de conception du site
- Orientation de l'entrée du bâtiment et types de façade
- Types de toitures et saillies

8^o

Contrôle accru de la conception



Form-o-stat v2.1
M. Huston 2013

Les règles basées sur la forme peuvent inclure :

- Ratio de vitrage (fenêtres)
- Articulation de la façade (éléments de conception qui rendent la façade plus intéressante)
- Matériaux de construction

CONCEPTION
URBAINE

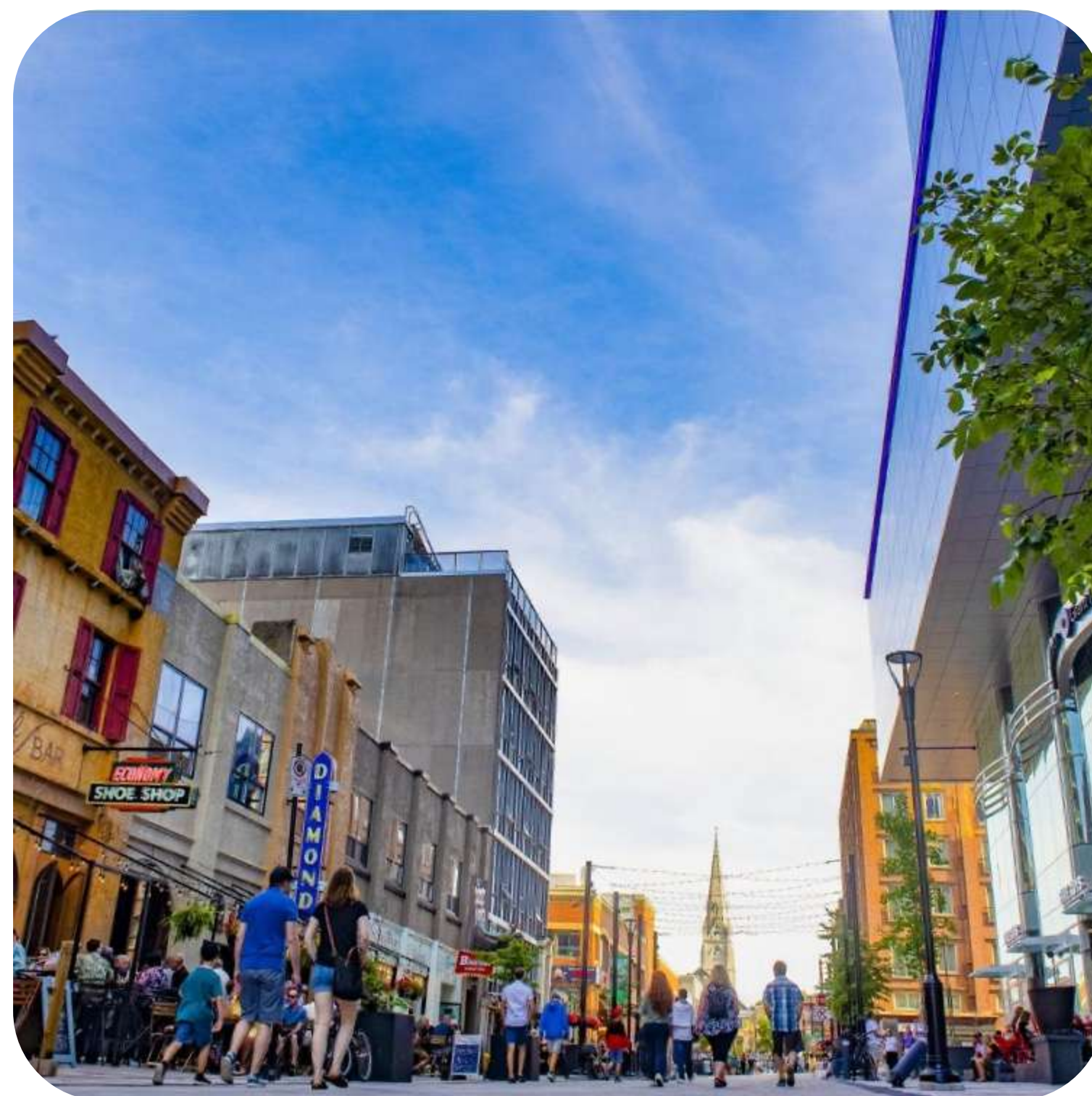
ARCHITECTURE

STYLE

Le zonage basé sur la forme au Canada

D'autres villes canadiennes ont intégré des règles basées sur la forme dans leurs règlements sur le zonage :

Halifax (Nouvelle-Écosse)



En 2006, la municipalité régionale d'Halifax a mis en place un zonage hybride basé sur la forme par l'entremise du *Downtown Halifax Land Use By-law*. Cette approche a ensuite été étendue en 2021, lorsque le *Centre Plan* d'Halifax a étendu le zonage basé sur la forme à l'ensemble de la péninsule d'Halifax et au centre de Dartmouth.

winnipeg.ca/revisionzonage

Laval (Québec)



En 2022, la Ville de Laval a mis à jour son règlement sur le zonage pour adopter un système entièrement basé sur la forme. Laval a été la première ville au Canada à mettre en œuvre un zonage basé sur la forme à **l'échelle** de la ville.

Ottawa (Ontario)

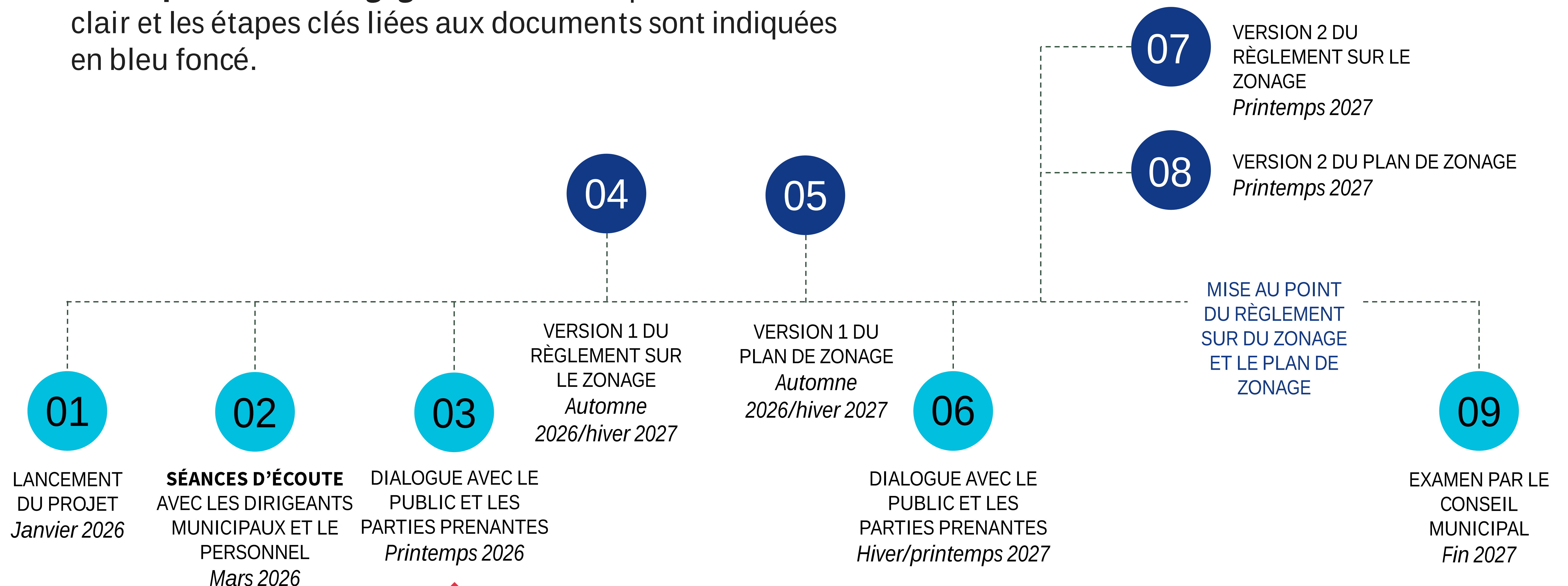


En 2026, la Ville d'Ottawa a mis à jour son règlement sur le zonage. Le nouveau règlement comprend des règles de zonage basées sur la forme qui privilégient la taille et **l'emplacement** des bâtiments plutôt que leur type.

Étapes clés du projet

Les principales étapes du projet sont indiquées ci-dessous.

Les **étapes clés de l'engagement** sont indiquées en bleu clair et les étapes clés liées aux documents sont indiquées en bleu foncé.



Principales parties prenantes

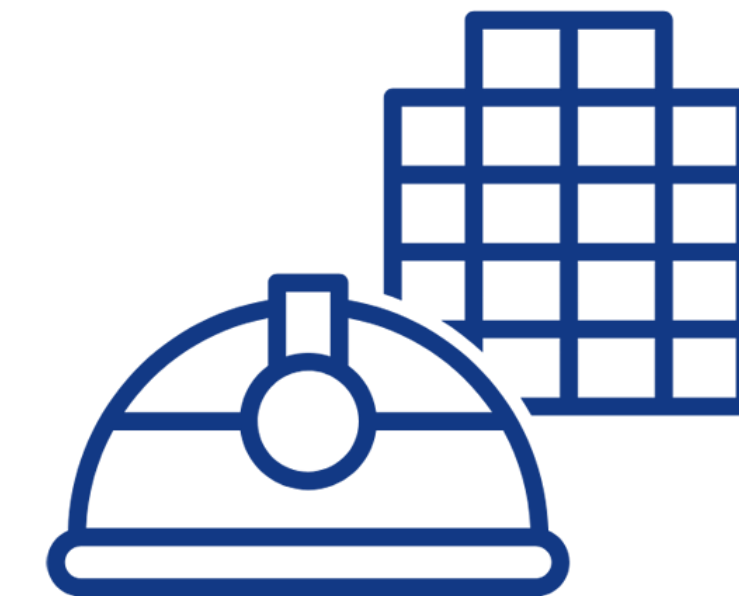
De nombreuses personnes et de nombreux groupes pourraient être intéressés ou concernés par les modifications au règlement sur le zonage, notamment les suivants :



Résidents et commerces



Organisations communautaires



Promoteurs immobiliers,
constructeurs et autres
professionnels du secteur



Services municipaux chargés de la
**révision et de l'élaboration des
plans d'aménagement**



Conseil municipal et comités
du Conseil



Autres parties prenantes
identifiées dans le cadre du
processus

Questions clés

Alors que nous entamons l'élaboration du nouveau règlement sur le zonage, à quoi suggèreriez-vous à l'équipe de prêter attention ?

- En quoi le règlement sur le zonage actuel vous concerne-t-il?
- Selon vous, quels sont les éléments qui fonctionnent bien dans le règlement sur le zonage actuel?
- Y a-t-il des éléments qui ne fonctionnent pas bien pour vous ou qui posent des difficultés?
- Vos idées pour améliorer le zonage.



Vos commentaires contribueront à orienter les changements potentiels et à garantir que le règlement soutienne les objectifs de développement urbain et les besoins de la communauté.

Merci

Donnez-nous votre avis

Communiquez avec nous



Courriel : zoningrewrite@winnipeg.ca



Téléphone : 204-986-4243



winnipeg.ca/revisionzonage



Répondez au sondage avant le
5 juin :

