

Directives pour les logements intercalaires  
résidentielles:

Directives d'aménagement et critères de concentration

**Portes ouvertes**

**Automne 2019**

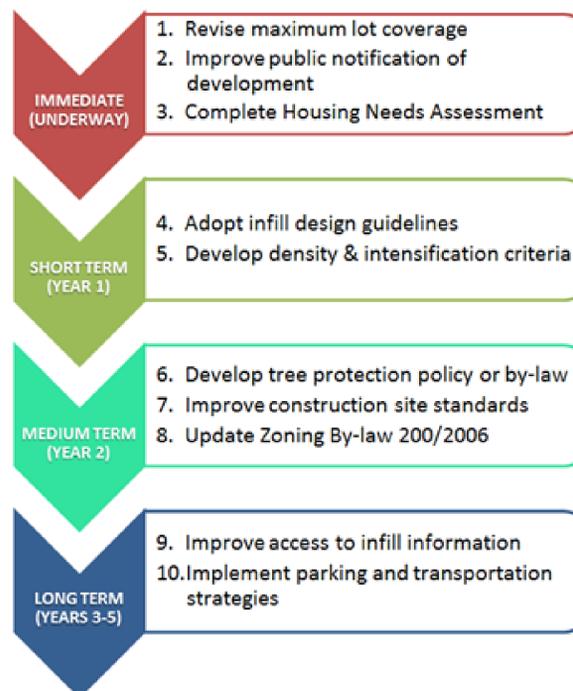
# Stratégie sur les logements intercalaires : Directives d'aménagement et critères de concentration

## Ce que nous faisons

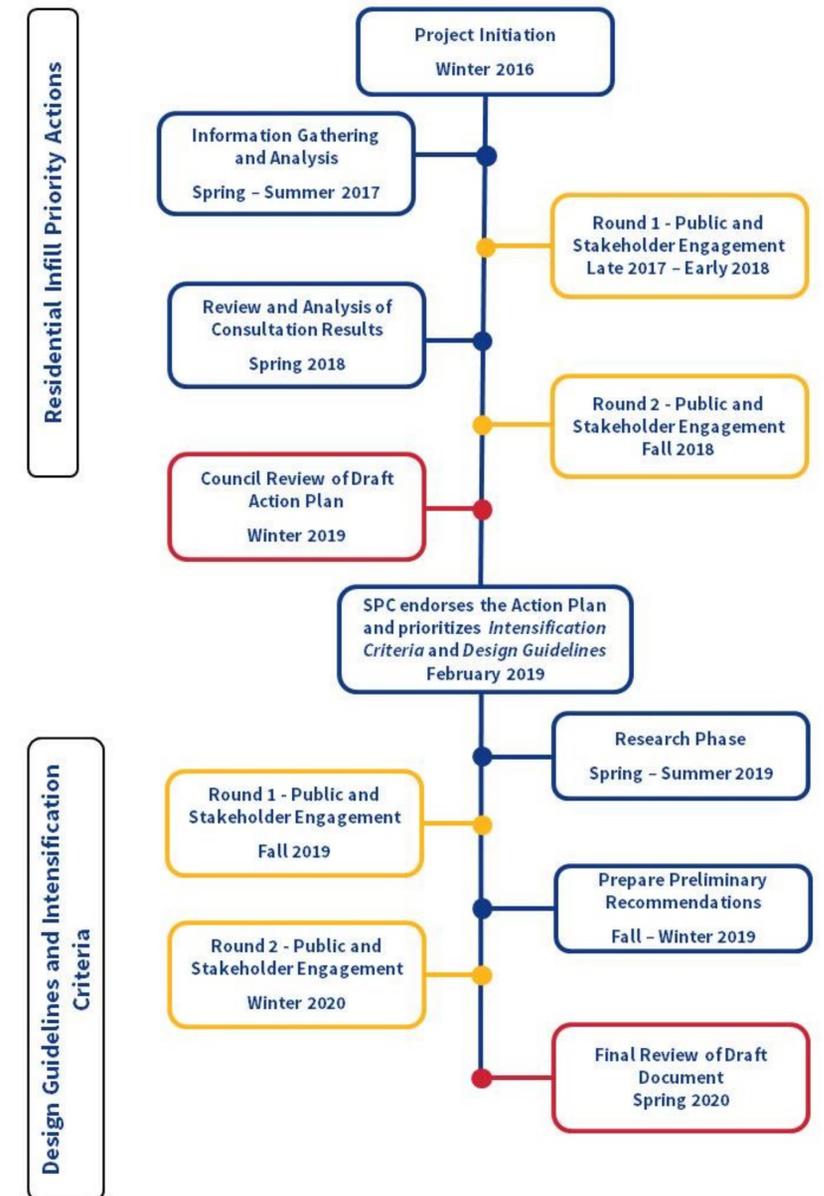
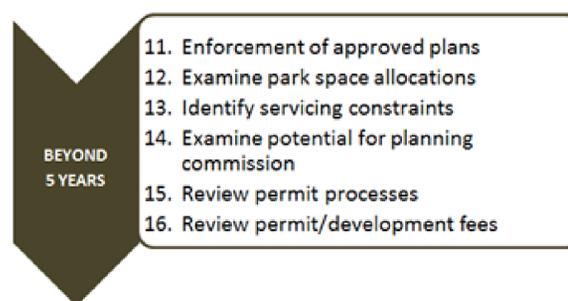
Ce projet se concentre sur les trois actions suivantes, tirées du plan de mise en œuvre.

- Action prioritaire numéro 1: examen de la **superficie constructible des lots**
- Action prioritaire numéro 4: **directives d'aménagement** des logements intercalaires
- Action prioritaire numéro 5: détermination des **critères de concentration**

### PRIORITY ACTIONS



### OTHER ACTIONS:



# Objectifs du projet

Élaborer une stratégie sur les logements intercalaires qui guidera l'emplacement et l'aménagement de logements intercalaires dans les Collectivités responsables.

La création de ces directives devrait viser les objectifs suivants :

- Respecter et améliorer le cachet des Collectivités responsables au moyen d'aménagements compatibles.
- Contribuer au renouveau et à la revitalisation des vieux quartiers.
- Encourager l'utilisation des transports en commun et maximiser le potentiel piétonnier.
- Augmenter l'offre de logements abordables.
- Augmenter les choix de logements pour tous, y compris les personnes âgées et les familles.
- Offrir toute une gamme d'options de logement et faire que tous les quartiers offrent des logements adaptés aux différentes étapes de la vie.
- Utiliser de façon plus efficace les infrastructures municipales et installations communautaires existantes
- Augmenter les niveaux de population pour appuyer la rétention des écoles, des zones commerciales et des rues principales de chaque quartier.
- Maintenir une diversité équilibrée de type de logement dans chaque quartier.
- Distribuer la densité dans les Collectivités responsables.

## ***Quels sont les avantages des logements intercalaires?***

**L'aménagement de logements intercalaires comporte de nombreux avantages pour les communautés existantes. Certains de ces avantages comprennent:**

- la réduction des coûts en infrastructures;
- l'utilisation efficace des infrastructures municipales et installations communautaires existantes;
- l'utilisation plus efficace de nos terrains;
- l'augmentation des niveaux de population pour appuyer la rétention des écoles, des zones commerciales et des rues principales de chaque quartier;
- la réponse aux besoins de logement de la collectivité;
- la préservation des zones rurales et naturelles à l'extérieur des quartiers urbains existants;
- la revitalisation des vieux quartiers; et
- la création de nouvelles options de transport grâce à l'accès simplifié aux destinations quotidiennes comme le travail, les magasins et le divertissement (p. ex. quartiers axés sur les usages mixtes, les piétons et les transports en commun).

# Directives pour les logements intercalaires résidentiels

## Que signifie « directives d'aménagement »?

Les directives pour les logements intercalaires sont un outil qui servira à évaluer les façons dont l'aménagement et l'emplacement d'un bâtiment se reflèteront sur la propriété et qui favorisera une meilleure correspondance avec le cachet établi des environs immédiats.

## Que signifie « critères de concentration »?

Les critères de concentration sont un moyen d'évaluer l'emplacement possible d'un nouvel aménagement.

## À quoi cela s'appliquera-t-il?

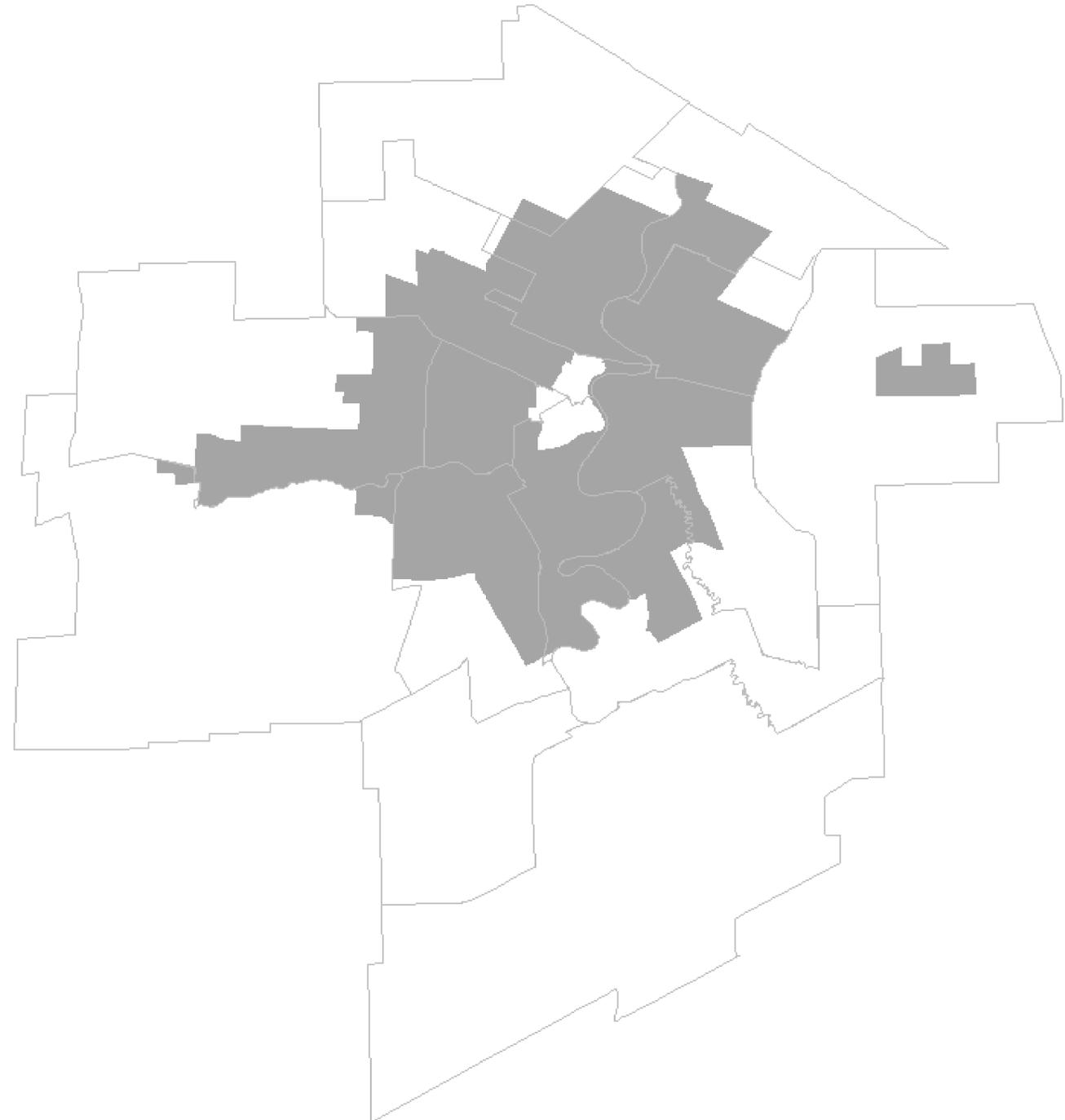
Ce projet établira des directives pour les collectivités désignées « responsables » dans la Stratégie sur les collectivités complètes.

## À quoi cela ne s'appliquera pas?

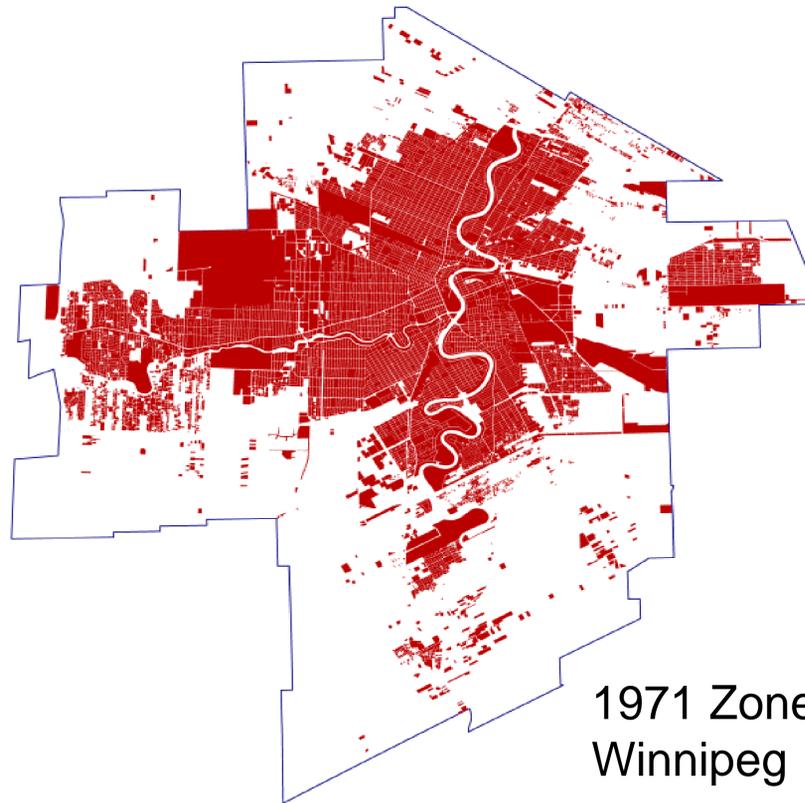
Ce projet ne s'appliquera ni aux autres domaines relatifs aux politiques de la Stratégie des Collectivités complètes (p. ex. Collectivités nouvelles, Collectivités récentes, corridors et centres polyvalents, le Centre-Ville), ni aux domaines régis par un arrêté portant sur un plan secondaire.

## À quel type d'aménagement cela s'appliquera-t-il?

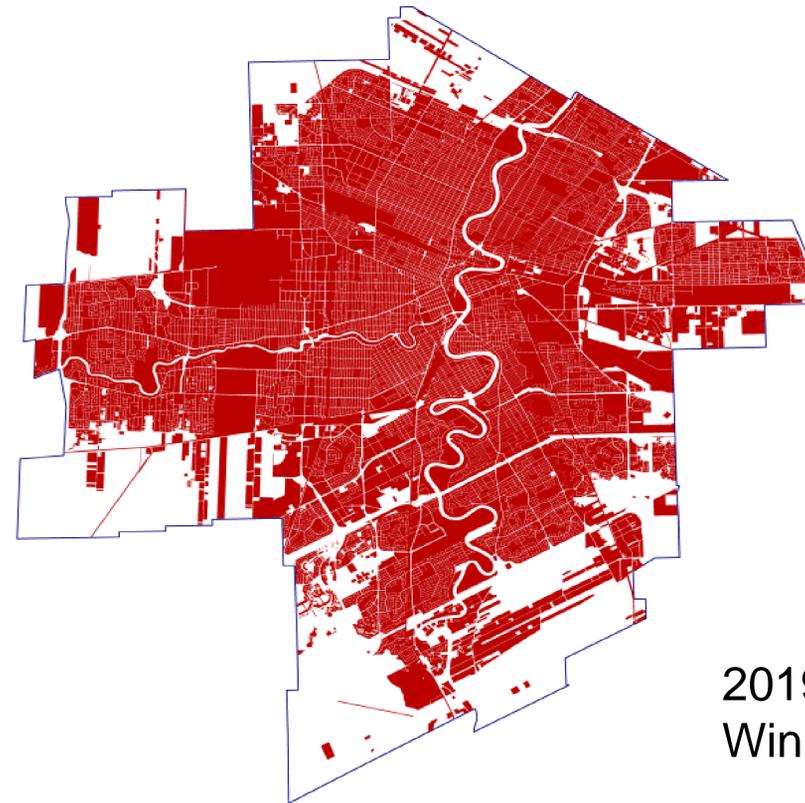
Ce projet s'appliquera aux logements intercalaires de petite taille comme les maisons unifamiliales, les duplex, les maisons en bande, les triplex, les quadrimoniums et les immeubles résidentiels de petite taille.



# Notre croissance



1971 Zone habitée de  
Winnipeg



2019 Zone habitée de  
Winnipeg

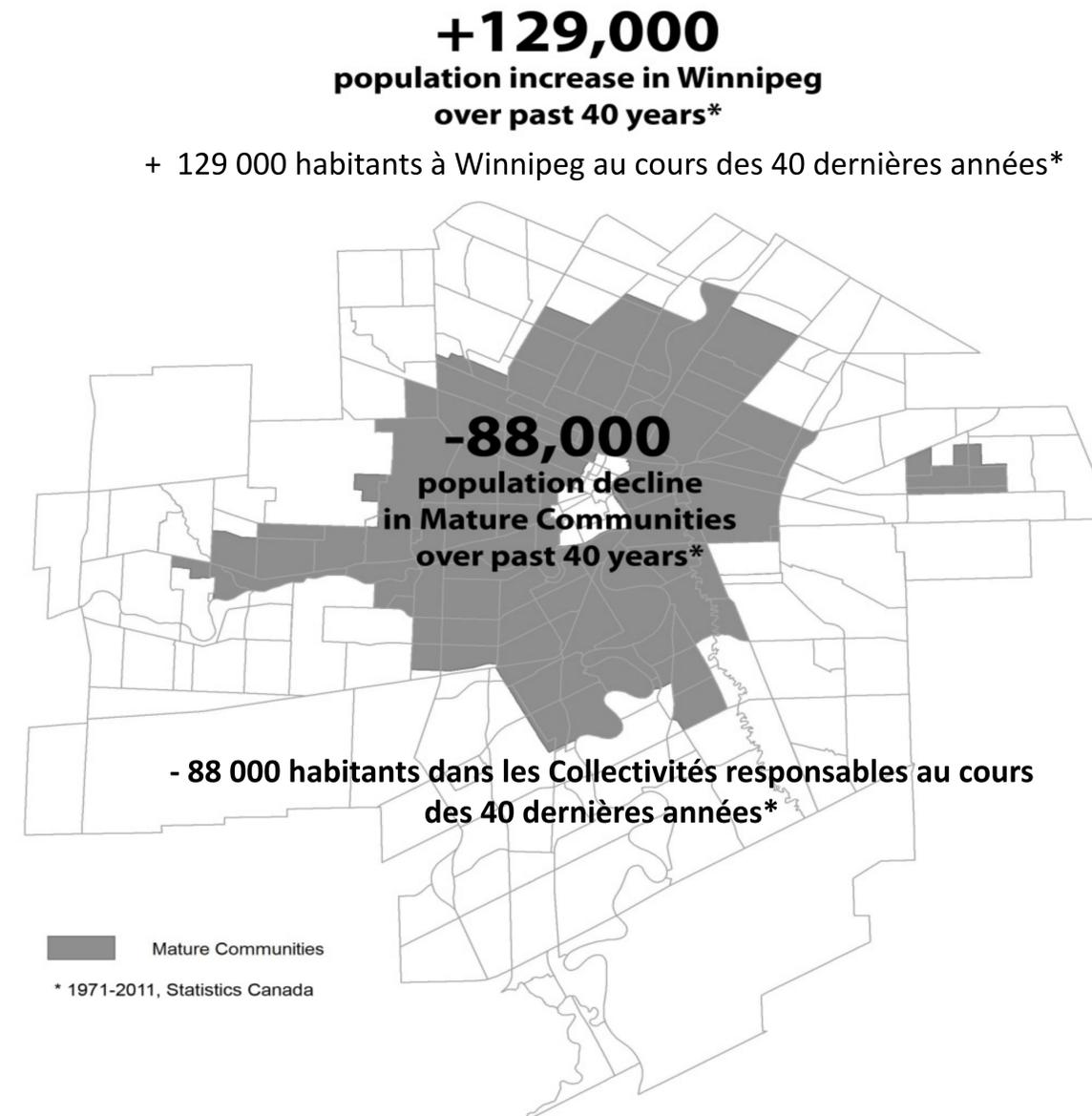
De 1971 à 2019, Winnipeg a accueilli 197 021 nouveaux habitants. Cela représente une augmentation de 37 %.

En revanche, la zone habitée de la ville a augmenté de 96 % — elle a presque doublé. Cela signifie également que notre zone habitée s'est développée près de 3 fois plus vite que notre population

# Notre croissance

De 1971 à 2011, Winnipeg a accueilli 129 000 nouveaux habitants, mais la population dans les collectivités responsables a baissé de 88 000 habitants.

Cela signifie qu'il y a moins de personnes qui appuient les infrastructures existantes et les commerçants de quartier, et moins de personnes qui utilisent les centres communautaires et écoles existants.



# Notre croissance

Notre schéma de croissance est principalement dû aux changements des préférences des consommateurs, lesquels se sont tournés vers les parcelles et les maisons les plus grandes.

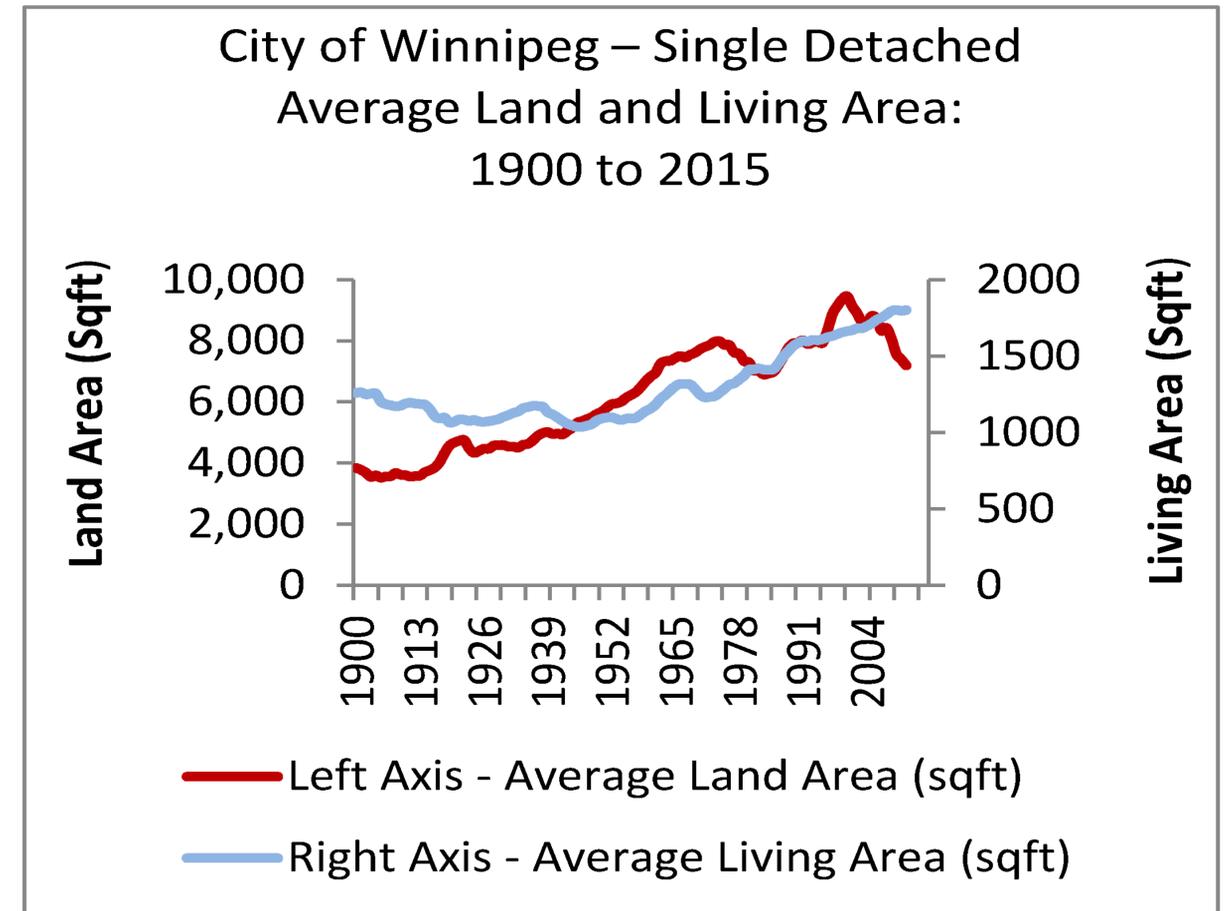
En 1918, la surface habitée moyenne pour une maison unifamiliale était de 997 pieds carrés. Ce chiffre a baissé pendant la dépression et la 2e Guerre mondiale, mais a augmenté progressivement pour atteindre les 1 800 pieds carrés environ aujourd'hui.

Le défi auquel nous faisons face pour que l'aménagement de logements intercalaires se fasse adéquatement dans nos Collectivités responsables (construites pour la plupart avant les années 1950) est qu'à l'heure actuelle, le public préfère des logements plus grands que ceux que l'on trouve généralement dans nos Collectivités responsables. Ceci a soulevé des inquiétudes quant à la correspondance contextuelle des logements intercalaires.

Ville de Winnipeg – Terrain moyen et surface habitée moyenne pour maison unifamiliale de 1900 à 2015

Axe gauche – Superficie moyenne des terrains (en pi<sup>2</sup>)

Axe droit – Surface habitée moyenne (en pi<sup>2</sup>)

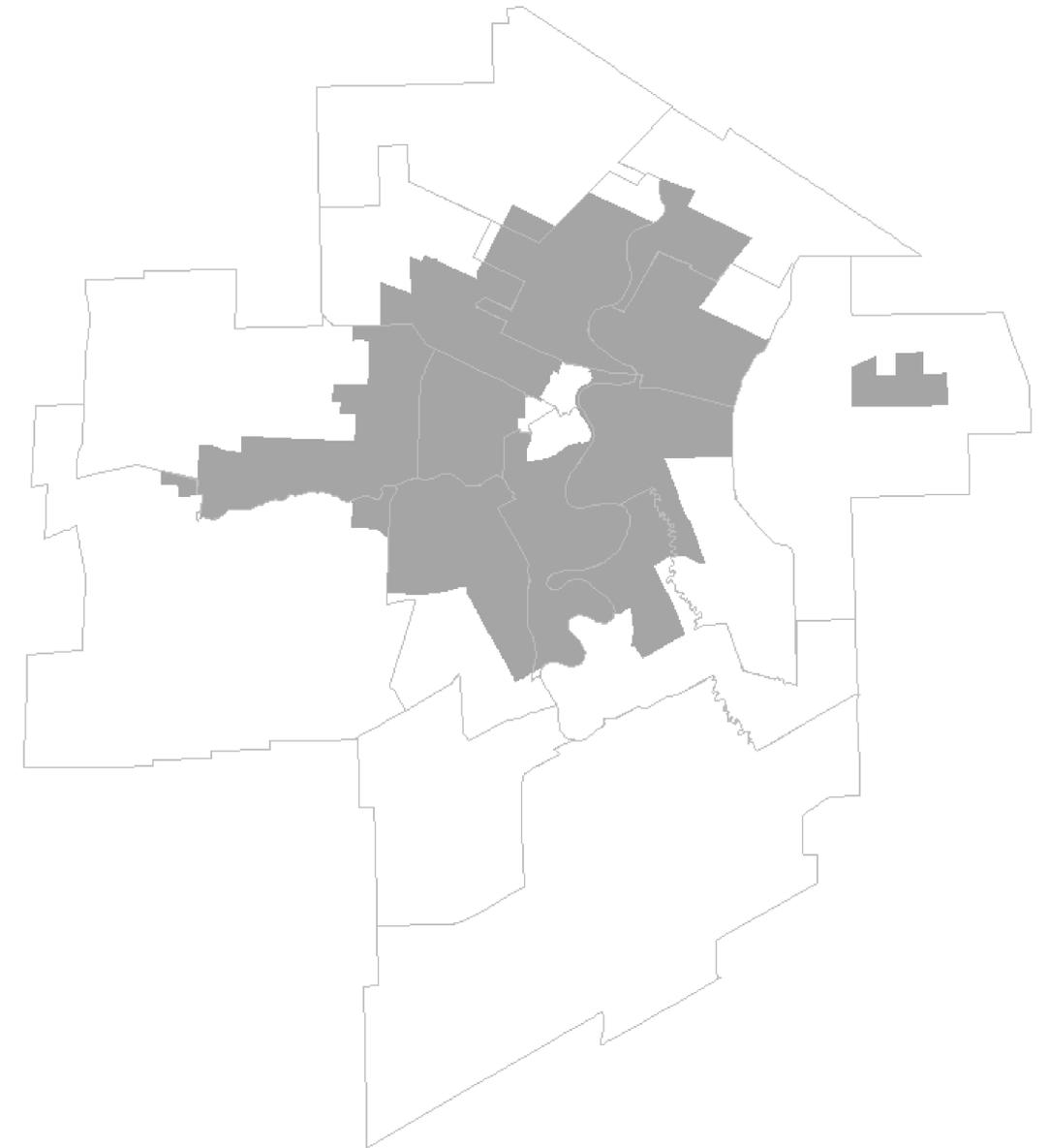
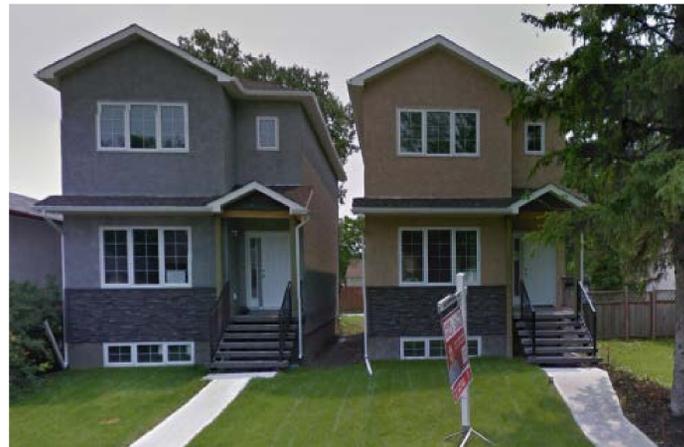


# À quoi ressemble notre future croissance?

Au cours des 5 dernières années, nos Collectivités responsables ont accueilli 15 % de tous les nouveaux habitants de Winnipeg.

Si nos Collectivités responsables continuent de se développer au même rythme les 20 prochaines années (c.-à-d. 15 % de la croissance totale), nous aurions besoin de trouver environ 13 000 unités résidentielles (soit 650 par an).

Par conséquent, il est important de faire en sorte que l'aménagement des logements intercalaires soit fait dans le respect du contexte actuel.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement extérieur

## Superficie constructible

### Réglementation actuelle

Les maisons de districts de zonage unifamiliaux ont le droit de couvrir 40 % des propriétés R1-L (unifamiliales résidentielles – grandes) et 45 % pour les propriétés R1-M (unifamiliales résidentielles – moyennes) et R1-S (unifamiliales résidentielles – petites). En ajoutant un garage non attenant, cela pourrait aller jusqu'à 52,5 % et 64,2 %, en fonction du district de zonage et de la taille de la parcelle.

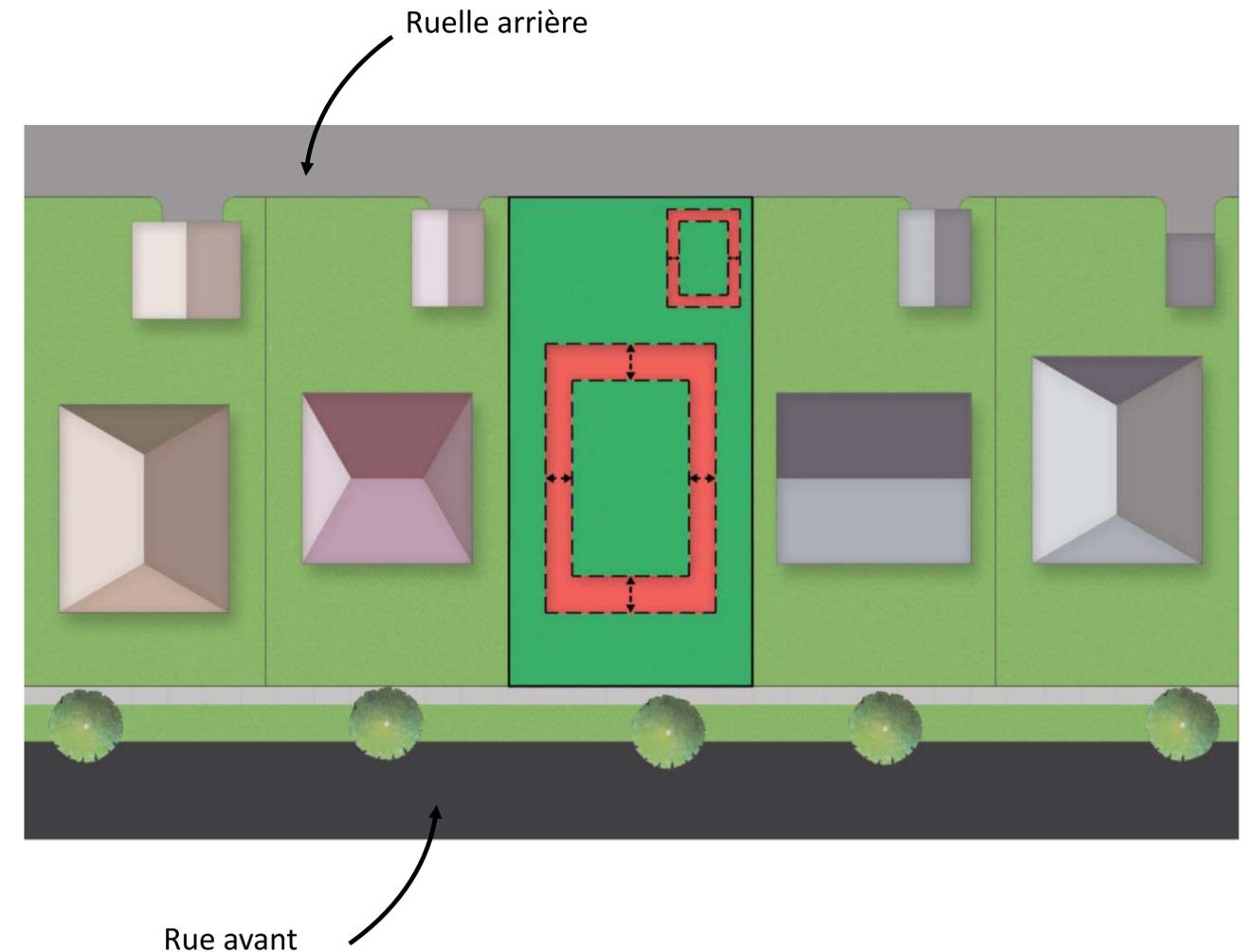
Il n'y a pas de superficie constructible maximum pour les bâtiments bifamiliaux (R2) et multifamiliaux (RMF).

### Question

La superficie constructible contrôle la taille des bâtiments sur une parcelle donnée pour faire en sorte que les maisons soient proportionnelles et pour empêcher le suraménagement d'une propriété. Cela permet également de régler les problèmes causés par le vis-à-vis et les ombres portées pour les propriétés adjacentes.

Les superficies constructibles maximums font également en sorte que les propriétés gardent de l'espace pour la verdure et l'aménagement paysager, et permettent le drainage de la parcelle pour réduire les impacts des eaux pluviales sur notre système de conduites municipal.

Certaines personnes trouvent les nouveaux logements intercalaires trop grands pour le contexte du quartier, et pensent qu'ils devraient couvrir moins de surface sur la parcelle. D'autres ont indiqué que les nouveaux logements intercalaires ont tendance à être plus grands que les maisons plus anciennes en raison de changements des préférences des consommateurs en matière de logement.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement extérieur

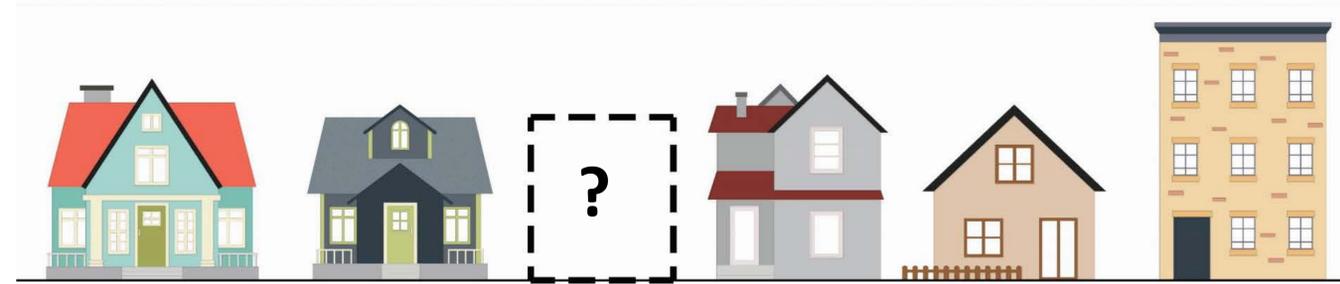
## Hauteur des bâtiments

### Réglementation actuelle

La hauteur maximale d'un logement unifamilial (R1), d'un logement bifamilial (R2) et d'un bâtiment multifamilial de petite taille (RMF-S) est de 35 pieds. Les hauteurs des bâtiments sont calculées légèrement différemment en fonction du type de toit.

### Question

Les logements intercalaires ont généralement 2 étages, pour répondre aux préférences des consommateurs pour des superficies plus grandes. C'est tout particulièrement le cas sur les parcelles étroites. Certaines personnes craignent que certains logements intercalaires déjà construits soient trop hauts pour leur environnement immédiat. Ce point de vue est particulièrement pertinent pour les rues où les bâtiments ont généralement un étage ou un étage et demi.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement extérieur

## Retrait de la cour avant

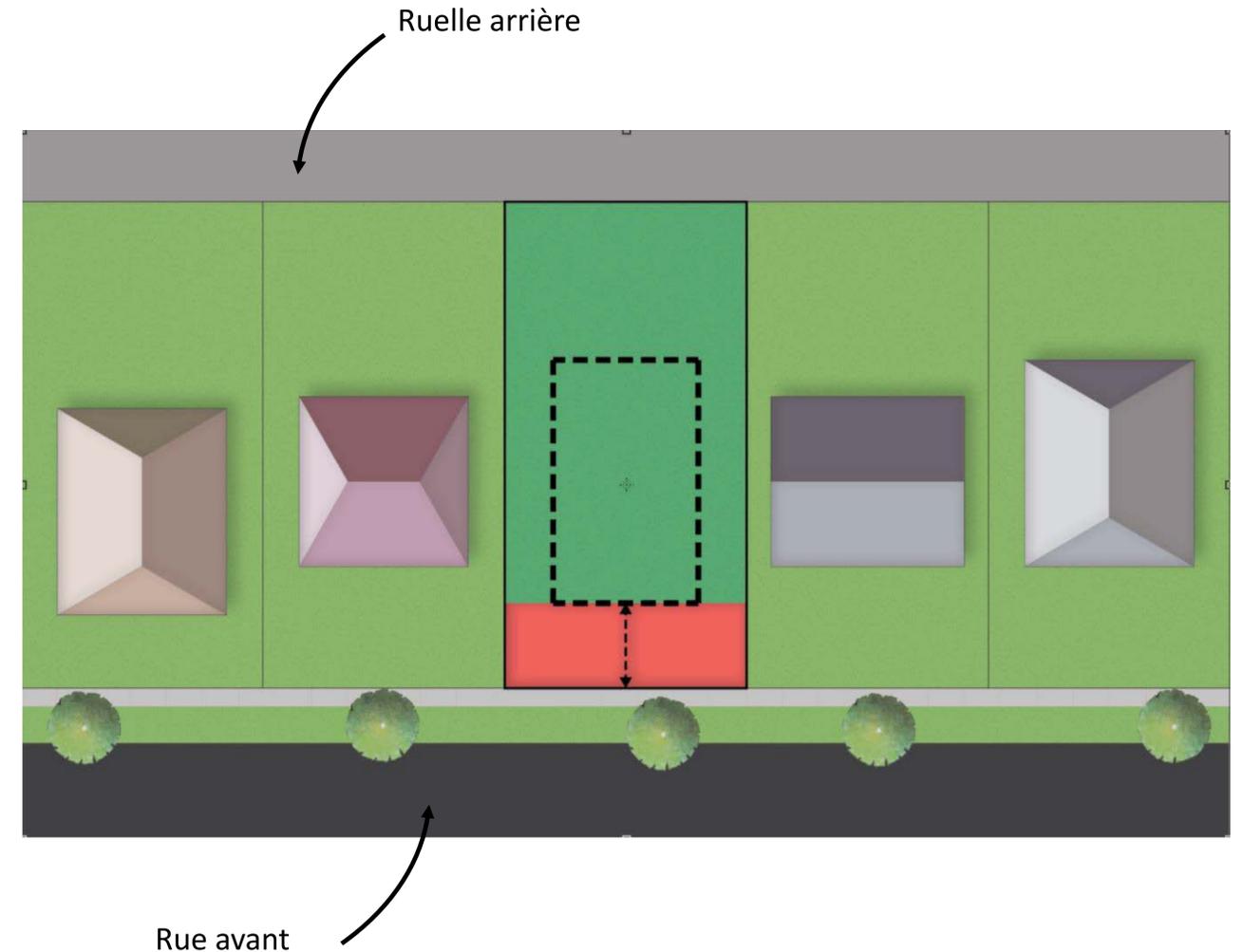
### Réglementation actuelle

Le retrait de la cour avant désigne la distance entre l'avant de la maison et la ligne de propriété avant. Les nouveaux logements unifamiliaux et bifamiliaux doivent avoir une cour avant qui ait le même niveau de retrait que la moyenne du pâté de maisons.

Les arrêtés municipaux de zonage pour les logements multifamiliaux prévoient 20 pieds pour les propriétés zonées RMF-S (multifamilial résidentiel – petit) et 25 pieds pour les propriétés zonées RMF-M (multifamilial résidentiel – moyen) et RMF-L (multifamilial résidentiel – grand).

### Question

En général, la réglementation des retraits des cours avant permet d'atteindre un équilibre entre esthétique et forme, de préserver les couloirs visuels et la visibilité directe, et de protéger l'intimité. Les retraits de cour avant sont parfois réduits pour permettre d'avoir des retraits de cour arrière appropriés ou pour permettre la construction d'un bâtiment plus grand. Parfois, le cachet des maisons d'un pâté de maisons ne correspond pas aux tendances actuelles d'aménagement de logements intercalaires. Des inquiétudes sont parfois soulevées lorsqu'un nouvel immeuble résidentiel se trouve plus en avant que les maisons adjacentes.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement extérieur

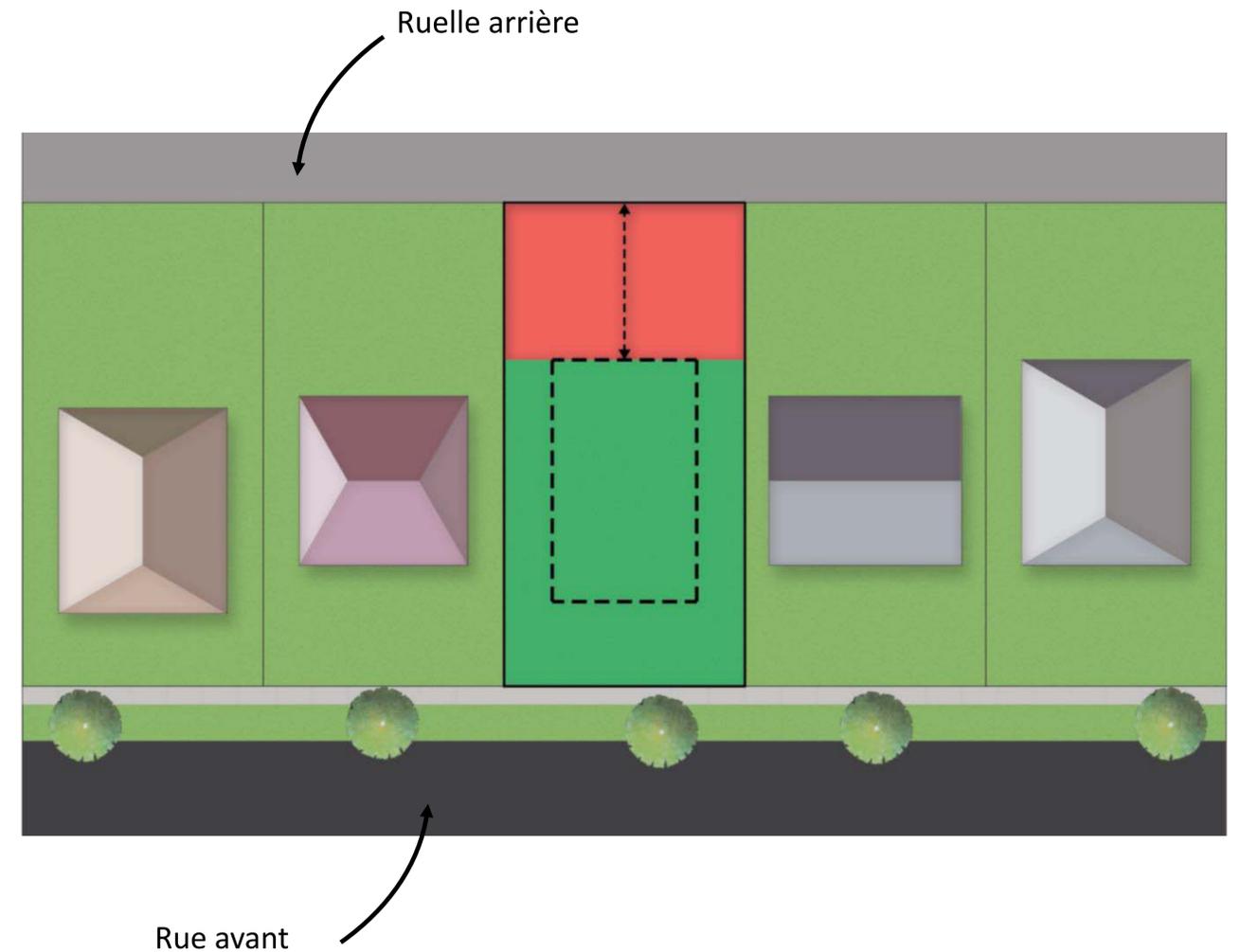
## Retrait de la cour arrière

### Réglementation actuelle

La Ville requiert une cour arrière d'un minimum de 25 pieds pour tous les districts de zonage résidentiels. C'est la distance minimum devant se trouver entre le bâtiment et la ligne de propriété arrière.

### Question

Les cours arrière offrent des espaces extérieurs et incluent souvent des éléments d'aménagement paysager comme des arbres, des terrasses, des patios et des espaces de jeu. Les cours arrière offrent également de l'espace de stationnement là où il y a une ruelle. Lorsque les cours arrière de nouveaux bâtiments ne sont pas alignées avec les propriétés adjacentes, certaines personnes craignent les impacts sur lesdites propriétés en ce qui concerne leur capacité à jouir d'un espace extérieur en raison de la perte de visibilité directe et d'intimité, ainsi que des ombres portées.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement extérieur

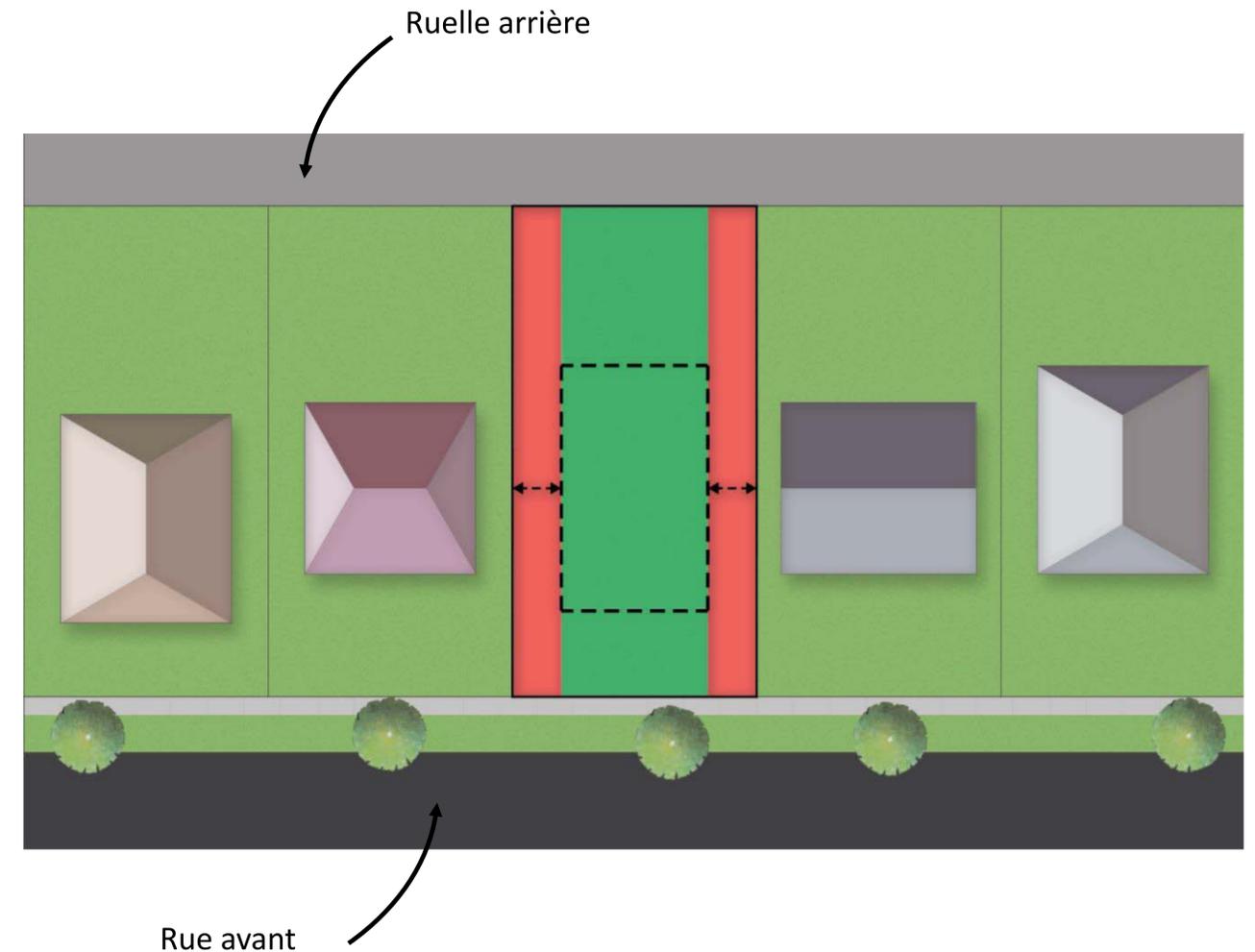
## Retraits des marges latérales

### Réglementation actuelle

La Ville impose des retraits des marges latérales pour tous les districts de zonage résidentiels. Pour les logements unifamiliaux, ces marges latérales font entre 2 et 4 pieds. Pour les logements multifamiliaux, les marges latérales font entre 4 et 20 pieds, en fonction de la hauteur du bâtiment.

### Question

On fait souvent des demandes de réduction du retrait pour les marges latérales au moyen d'une dérogation. Parfois, ces dérogations permettent les aménagements correspondant aux marges latérales des bâtiments adjacents, bien que d'autres fois cela puisse donner des marges latérales plus petites que les autres bâtiments de la rue. Lorsque les marges latérales sont trop petites, il est difficile de passer d'une cour à l'autre sans passer par la propriété adjacente. Cela peut aussi poser des problèmes d'accès pour l'entretien des bâtiments dans les marges latérales.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement extérieur

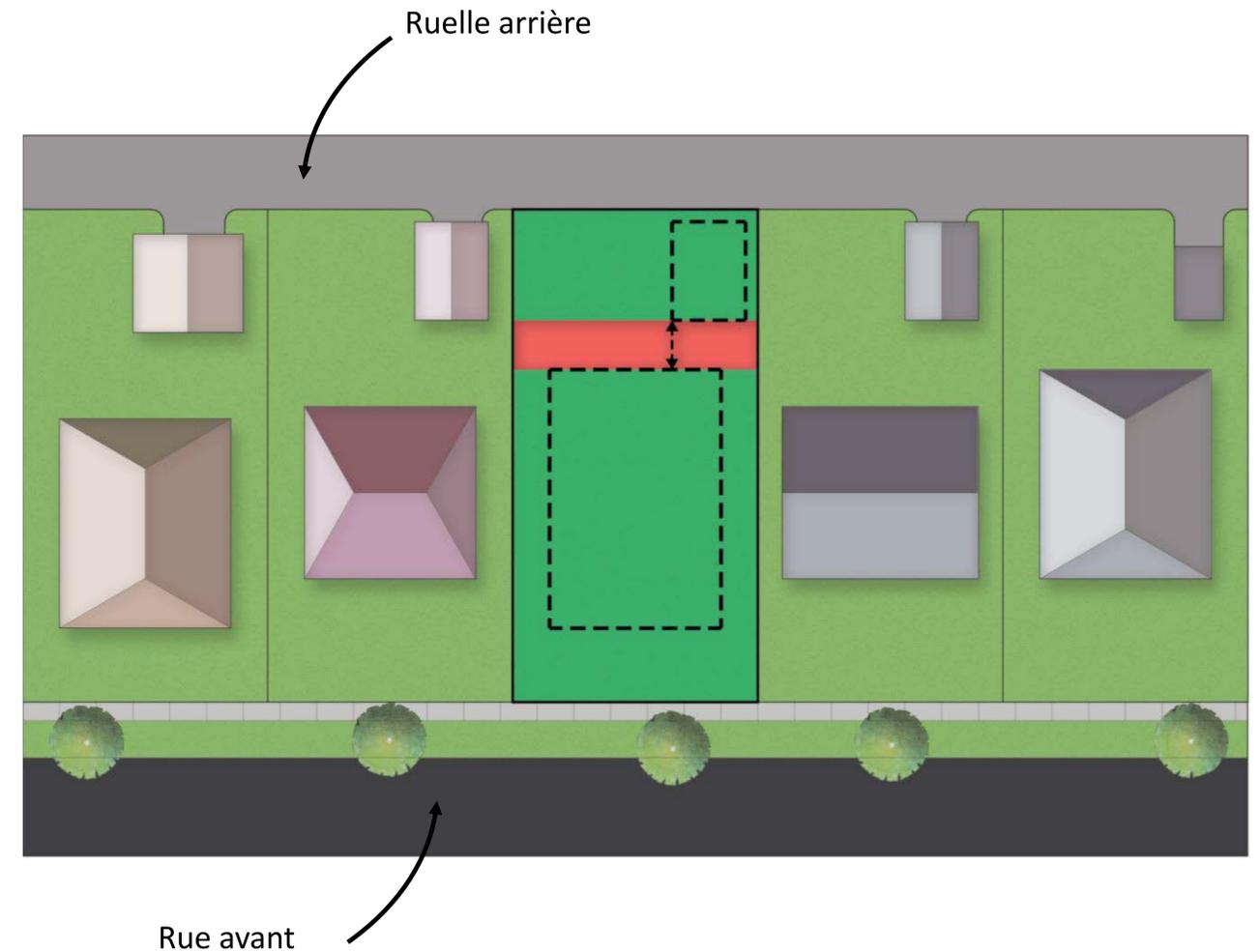
## Distance entre l'habitation et le garage non attenant

### Réglementation actuelle

L'arrêté de zonage de la Ville de Winnipeg requiert une distance minimum de 3 pieds entre le garage et l'habitation.

### Question

Certaines personnes craignent qu'à mesure que les bâtiments des logements intercalaires deviennent plus grands, la distance entre l'habitation et le garage se voit réduite. Cela peut créer un effet de mur dans la cour arrière, ce qui peut avoir un impact négatif sur la jouissance de l'espace de la cour arrière pour la propriété adjacente.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement extérieur

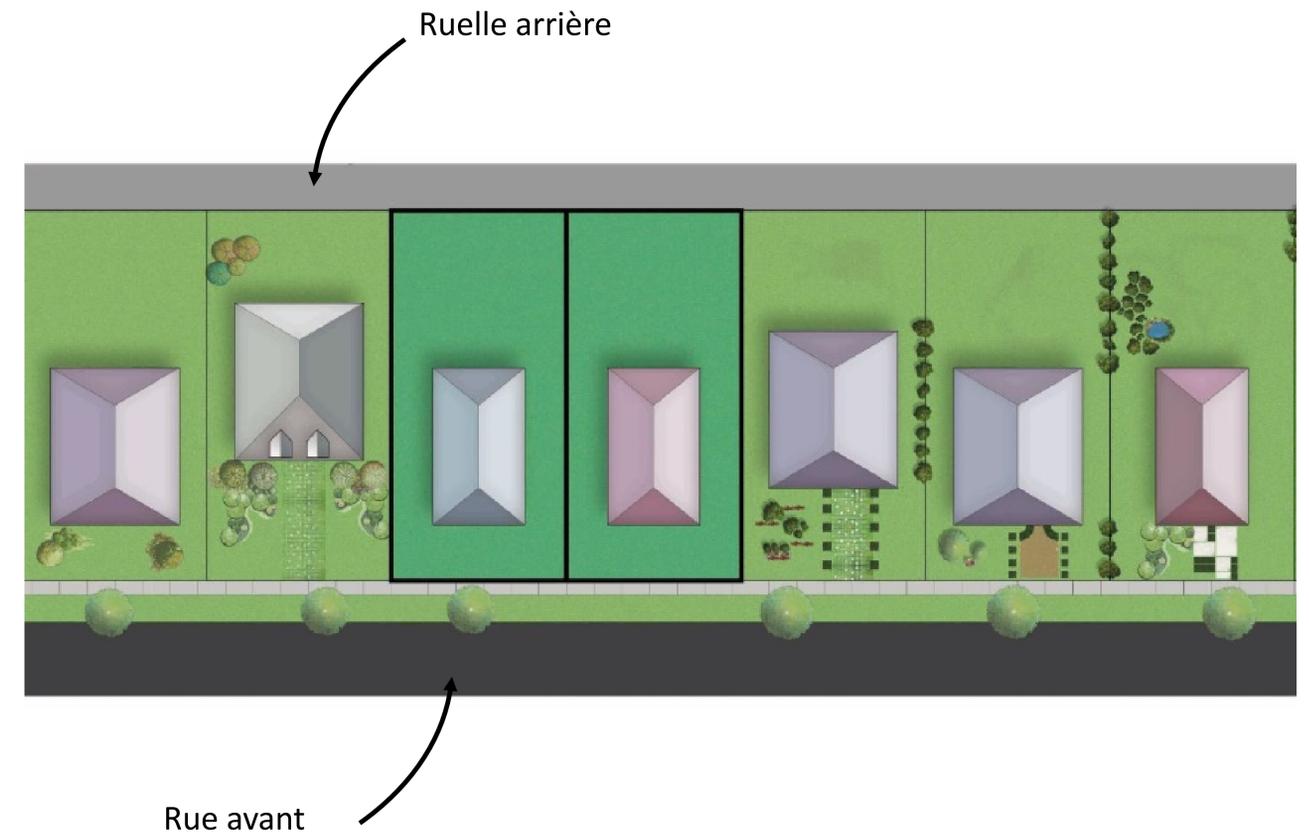
## Aménagement paysager

### Règles actuelles

Pour ce qui est des habitations unifamiliales et des duplex ou maisons juxtaposées, le règlement municipal sur le zonage de Winnipeg n'impose pas de règles en matière de paysagisme. Pour ce qui est des habitations multifamiliales, un aménagement paysager doit être réalisé en bordure de rue, le long des fondations de bâtiment et sur le terrain de stationnement.

### Problème

Des préoccupations existent relativement à la qualité et à la planification dans le temps de l'aménagement paysager pour ce qui est des logements intercalaires. D'autres personnes ont dit se soucier du fait que des arbres mûres pourraient être perdus quand les biens sont réaménagés.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement des bâtiments

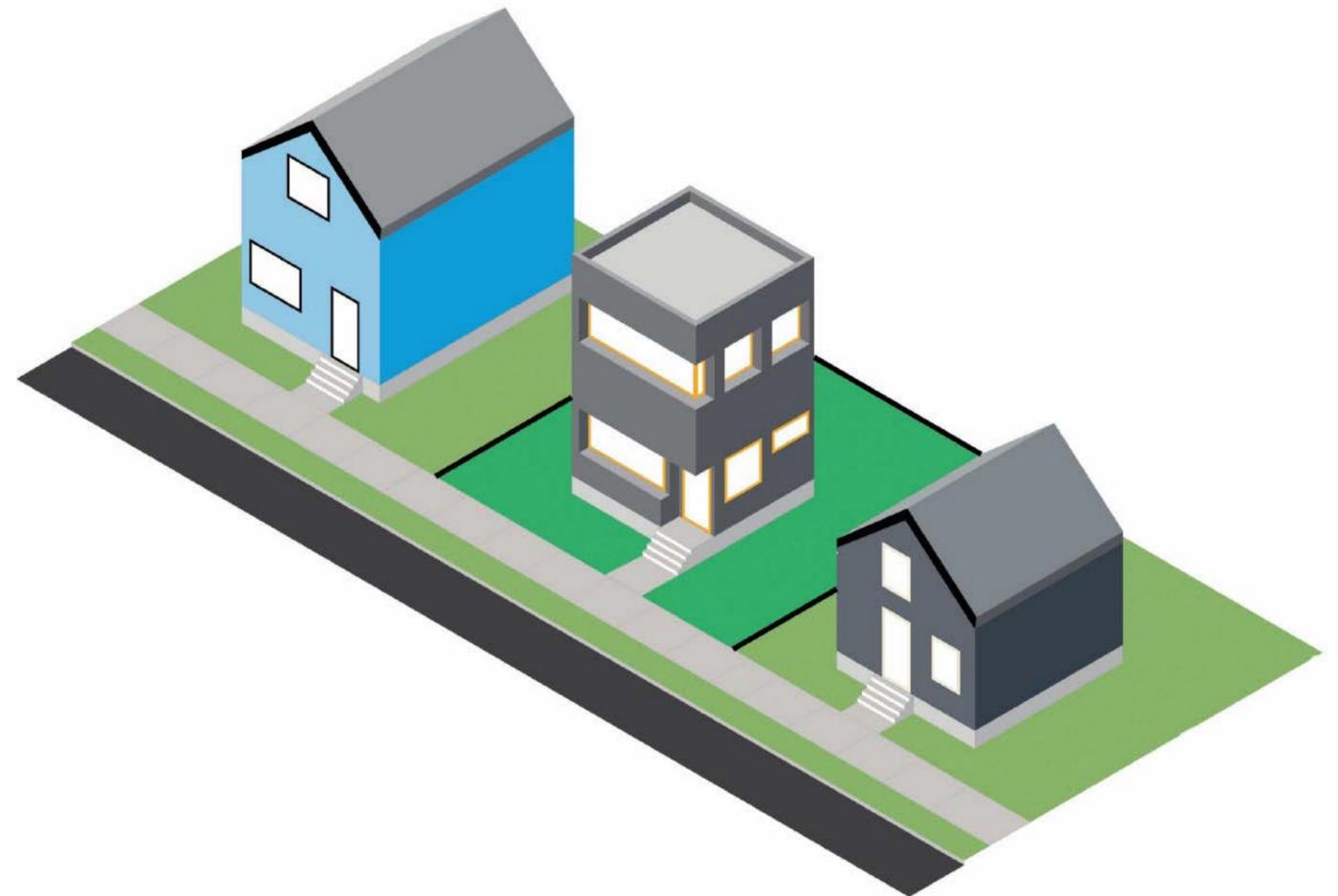
## Pentes de toits

### Réglementation actuelle

La Ville ne réglemente pas le style de toit pour les bâtiments résidentiels dans l'arrêté de zonage.

### Question

Certaines personnes pensent que les styles et les pentes de toits sont des éléments importants du cachet de leur quartier, et que les logements intercalaires devraient avoir la même pente que les autres maisons de la rue. D'autres personnes pensent que la Ville ne devrait pas réglementer le style d'architecture parce que cela aura un impact négatif sur l'expression et la créativité individuelles..



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement des bâtiments

## Hauteur de l'entrée principale

### Réglementation actuelle

La Ville ne réglemente pas la hauteur des entrées des bâtiments résidentiels dans l'arrêté de zonage.

### Question

Certains logements intercalaires ont des sous-sols surélevés et des entrées au rez-de-chaussée plus hautes que les propriétés alentour. Cependant, certaines personnes ont fait savoir que certaines entrées de bâtiments sont trop hautes par rapport à leur environnement.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement des bâtiments

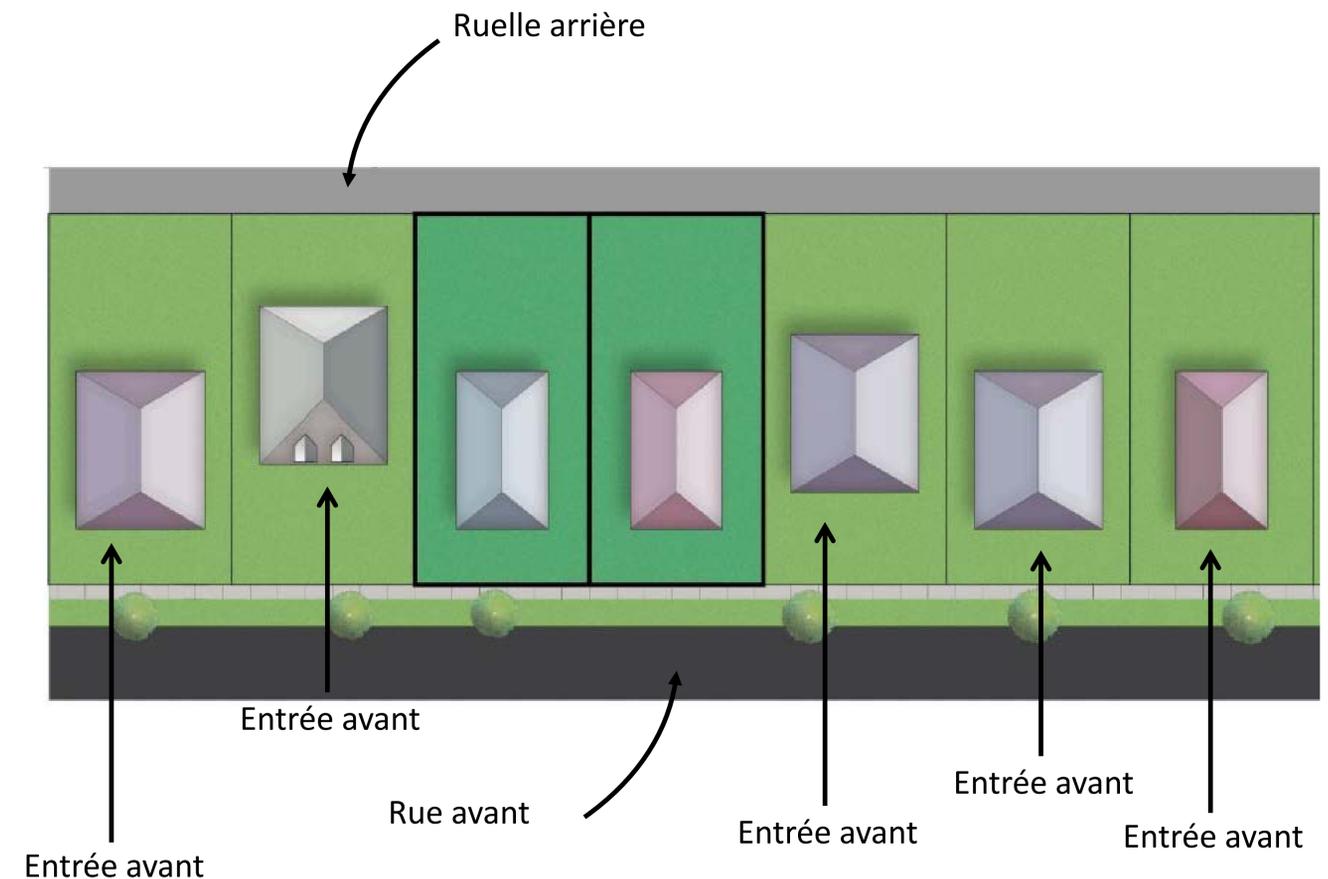
## Emplacement des entrées

### Réglementation actuelle

La Ville ne réglemente pas l'emplacement et le nombre d'entrées pour les bâtiments résidentiels dans l'arrêté de zonage, à l'exception des logements accessoires.

### Question

Certaines personnes pensent que les logements intercalaires qui n'ont pas de porte d'entrée faisant face à la rue ne correspondent pas au cachet des autres maisons de la rue. D'autres s'inquiètent du fait que les bâtiments multifamiliaux avec plusieurs entrées sur le côté puissent avoir des conséquences négatives au niveau de l'intimité, du bruit et de la lumière pour les propriétés voisines.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement des bâtiments

## Matériaux de façade et éléments architecturaux

### Réglementation actuelle

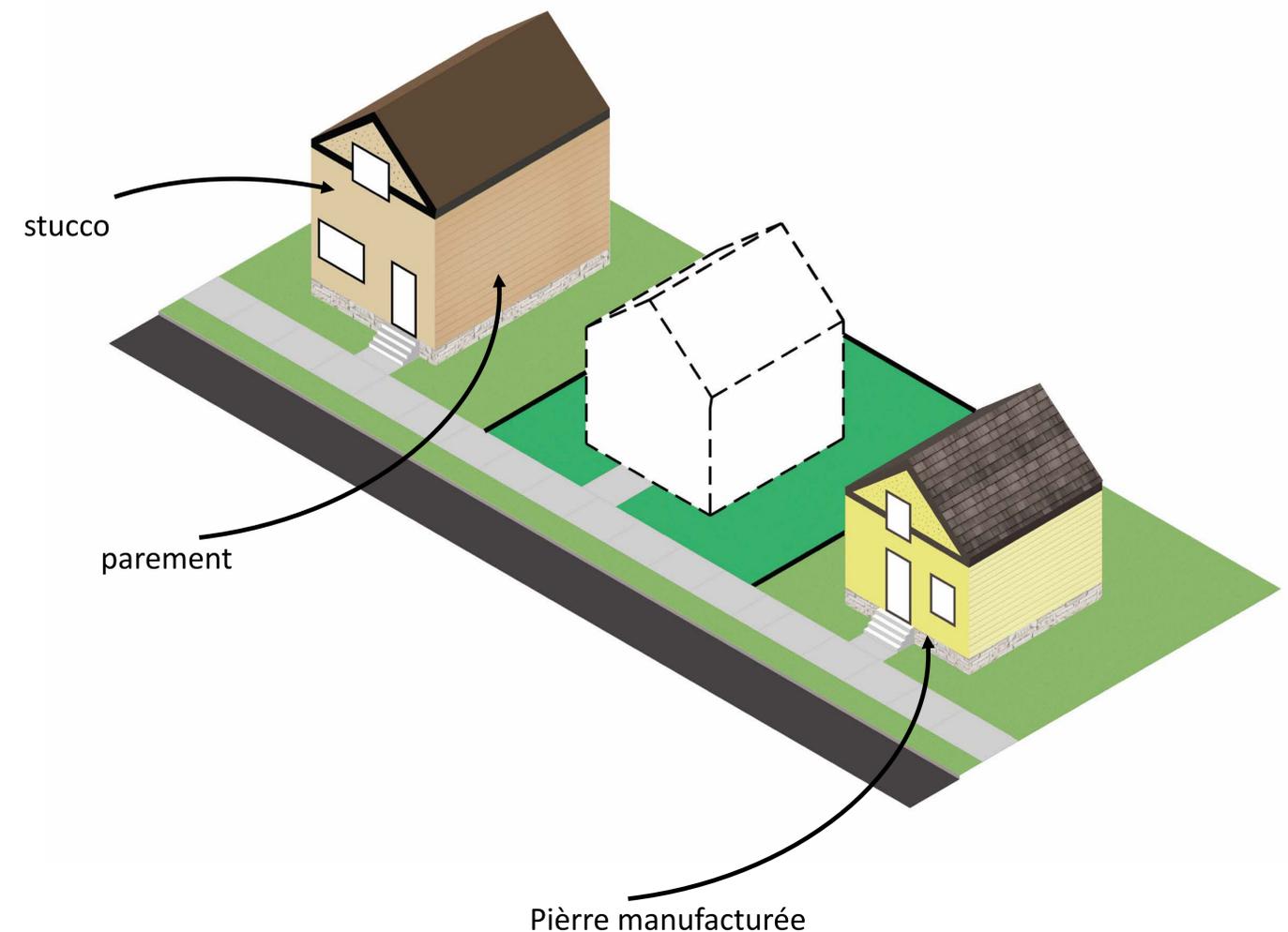
La Ville ne réglemente pas les matériaux de façade et les éléments architecturaux pour les bâtiments résidentiels dans l'arrêté de zonage.

### Question

Les matériaux de façade et les éléments architecturaux des bâtiments contribuent au cachet d'un quartier.

Certaines personnes pensent que certains logements intercalaires ne contribuent pas de façon positive au cachet esthétique d'un quartier, car ils n'offrent pas assez de variété de matériaux de façade et d'éléments architecturaux.

Certaines personnes pensent que les matériaux de façade et les éléments architecturaux des logements intercalaires devraient être les mêmes que les autres maisons de la rue, ou tout du moins s'y rapporter. Les matériaux de façade et les éléments architecturaux des bâtiments contribuent au cachet d'un quartier.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement des bâtiments

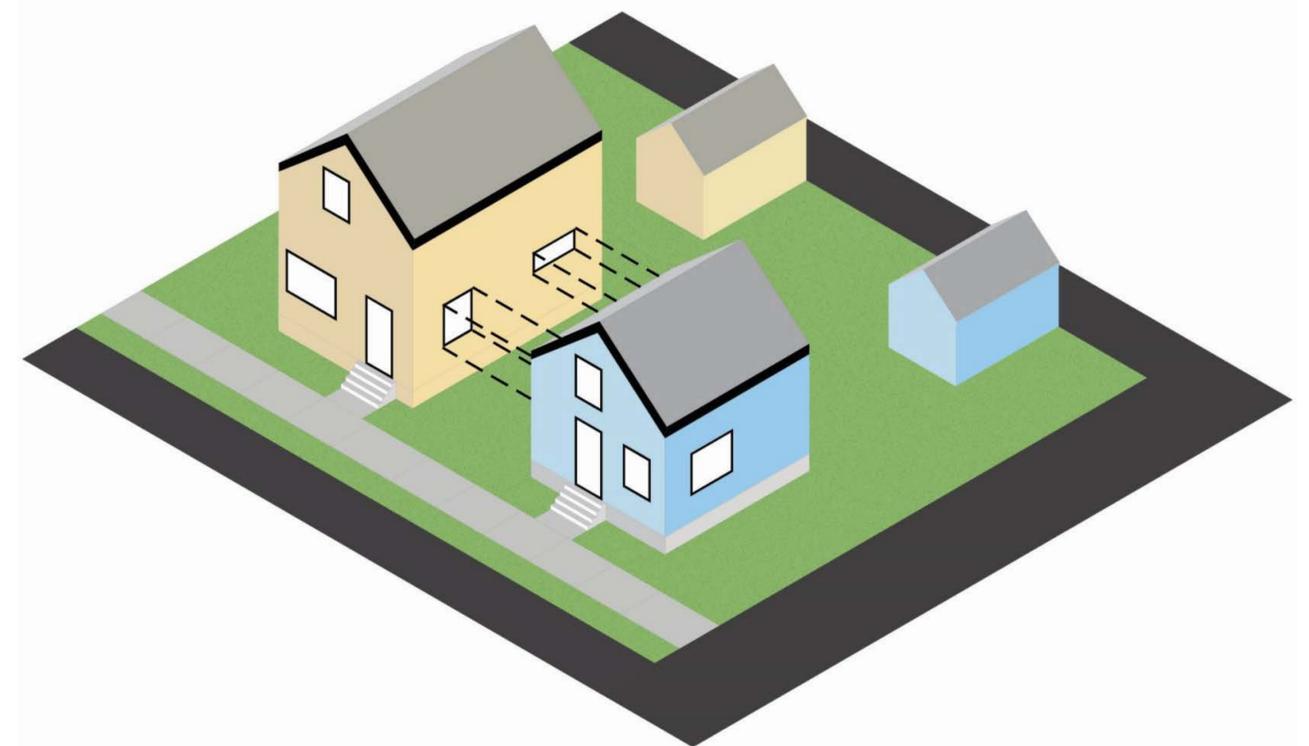
## Vis-à-vis

### Réglementation actuelle

La Ville ne réglemente pas le vis-à-vis entre bâtiments résidentiels unifamiliaux dans l'arrêté de zonage. Cependant, des exigences en matière de zone tampon sont établies dans l'arrêté de zonage pour les zones de stationnement et de chargement des bâtiments multifamiliaux lorsqu'ils se situent à 20 pieds ou moins d'une ligne de propriété arrière ou latérale.

### Question

L'aménagement des logements intercalaires, en raison de l'ajout de terrasses, de fenêtres ou de balcons à côté d'habitations existantes, peut avoir un impact sur le niveau d'intimité dont jouissent les voisins.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement des bâtiments

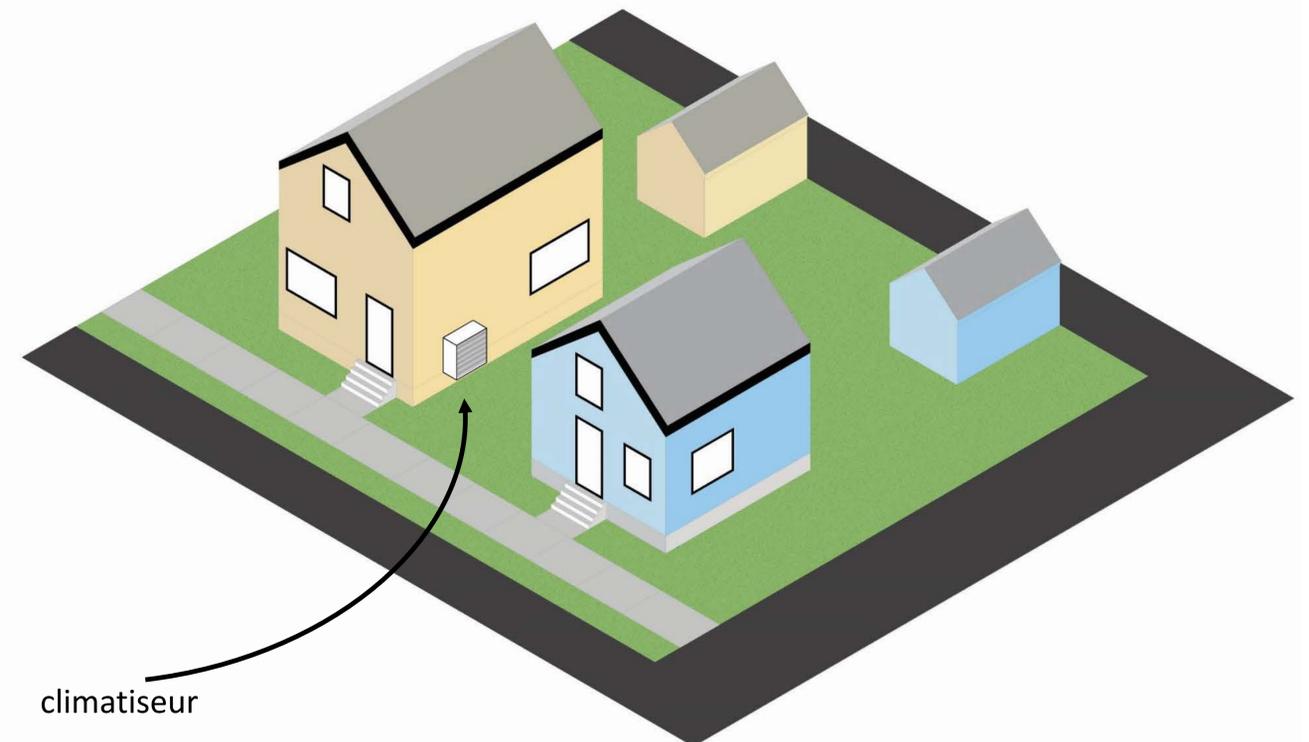
## Mécanique

### Réglementation actuelle

L'arrêté de zonage de la Ville de Winnipeg permet l'installation de conditionneurs d'air dans la marge latérale. L'arrêté de zonage de la Ville de Winnipeg ne réglemente pas l'emplacement des évacuations de chaudières à haut rendement.

### Question

En présence de conditionneurs d'air, d'évacuations de chaudières à haut rendement ou d'autres éléments mécaniques situés dans les marges latérales, certaines personnes s'inquiètent du bruit et des émissions de ce genre d'équipement mécanique.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement des bâtiments

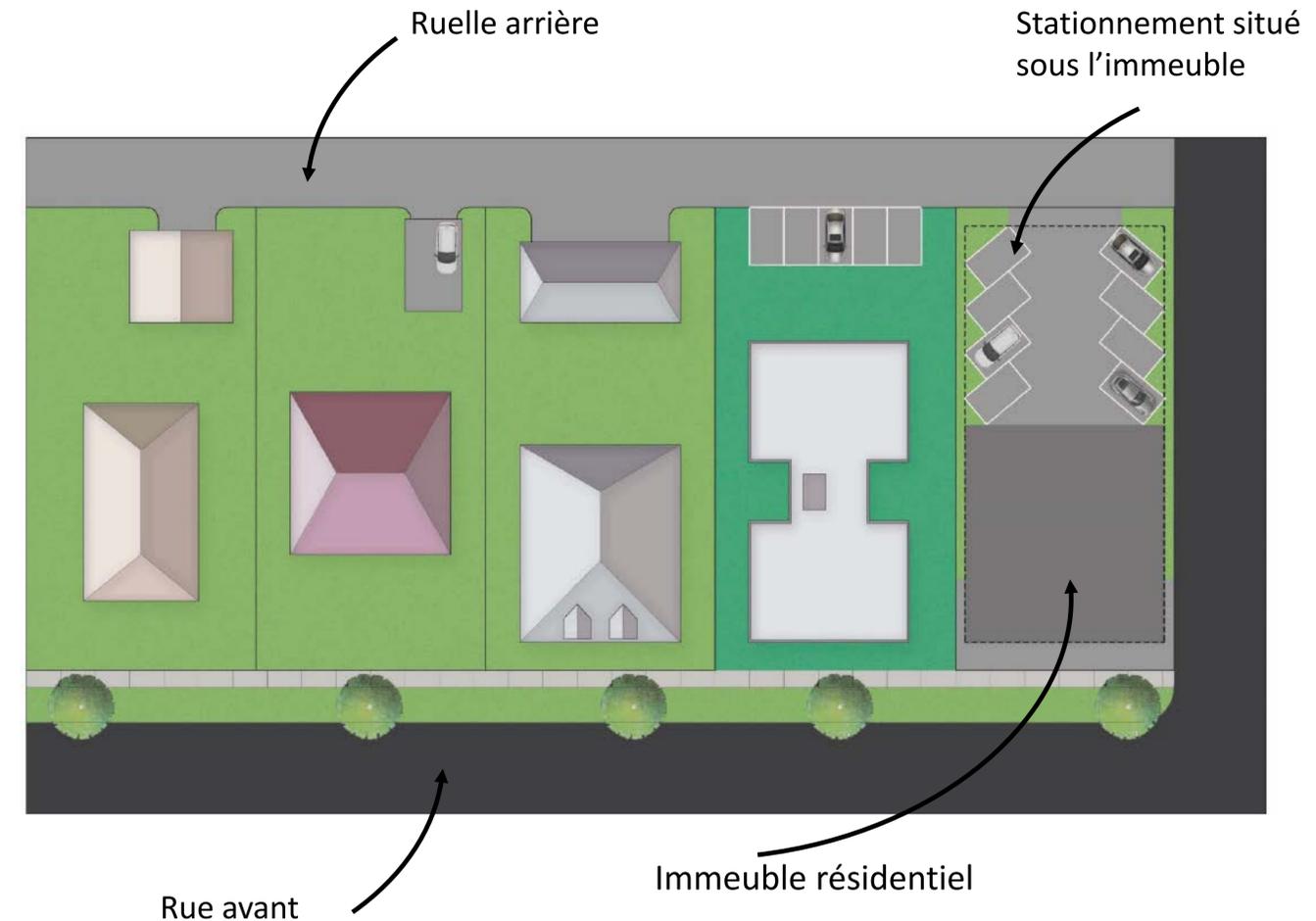
## Stationnement

### Réglementation actuelle

L'arrêté de zonage de la Ville de Winnipeg requiert une place de stationnement pour les logements unifamiliaux, bifamiliaux et les maisons en bande, et entre 1,2 et 1,5 places par unité de logement dans les autres parties de la ville. Les propriétés multifamiliales doivent également fournir 10 % des places de stationnement nécessaires à titre de stationnement pour les visiteurs.

### Question

En général, les bâtiments multifamiliaux de petite taille choisissent l'emplacement de leur stationnement de façon à ce que les voitures puissent se garer directement en arrivant de la route. Toutefois, certains projets de logements multifamiliaux comprennent du stationnement au rez-de-chaussée à l'intérieur du bâtiment. Certaines personnes ont fait part de leurs inquiétudes lorsque les bâtiments multifamiliaux incorporent le stationnement dans le bâtiment au rez-de-chaussée, car cela crée un effet « d'immeuble sur échasses ». Certaines personnes s'inquiètent de la perte de cachet, des bâtiments plus hauts et de la perte d'espaces verts ou d'aménagements paysagers.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement des bâtiments

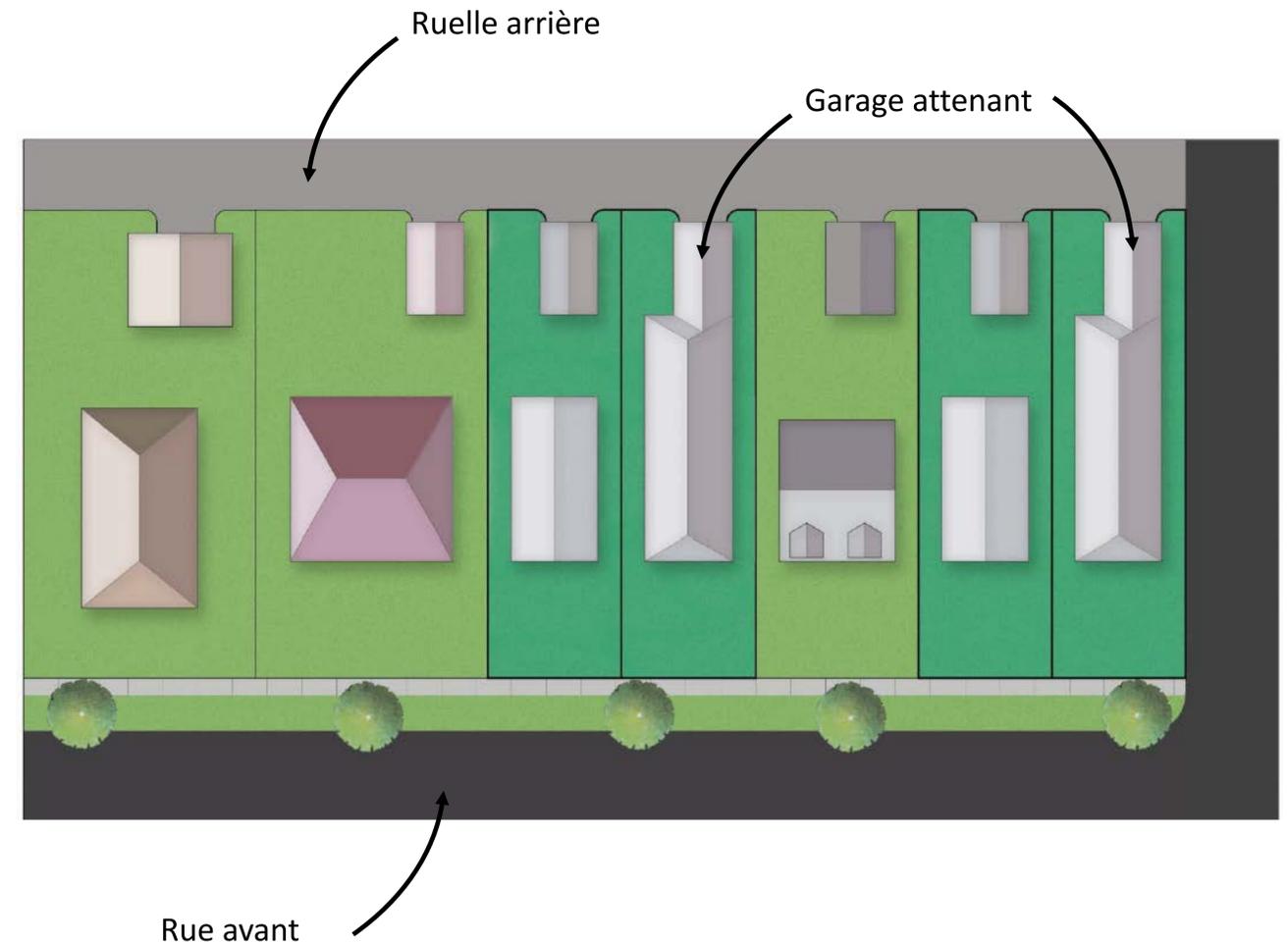
## Garages attenants à l'arrière

### Réglementation actuelle

La Ville ne réglemente pas les garages attenants à l'arrière pour les bâtiments résidentiels dans l'arrêté de zonage.

### Question

Certaines personnes aiment le côté pratique des garages attenants à l'arrière. D'autres pensent que cela peut créer effet de mur dans la cour arrière, ce qui peut avoir un impact négatif sur la jouissance de l'espace de la cour arrière de la propriété adjacente.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement des bâtiments

## Garages à l'avant

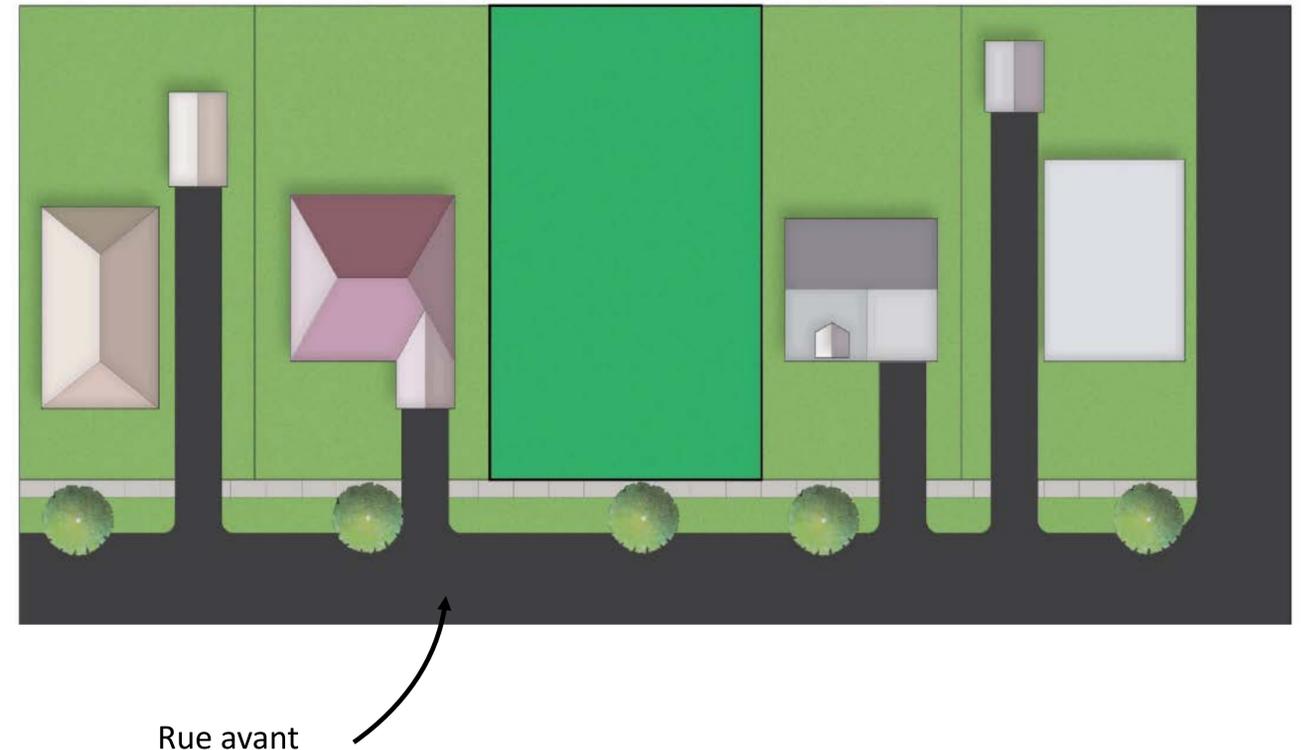
### Réglementation actuelle

Les retraits pour les garages à l'avant sont les mêmes que pour les bâtiments principaux dans leurs districts de zonage respectifs.

En général, la réglementation des retraits des cours avant permet d'atteindre un équilibre entre esthétique et forme, de préserver les couloirs visuels et la visibilité directe, et de protéger l'intimité.

### Question

Dans des rues où il n'y a pas de ruelles à l'arrière, les garages sont généralement situés à côté du bâtiment ou derrière le bâtiment, de façon à réduire l'apparence visuelle du garage. Certaines personnes aiment les approches avant permettant d'accéder à un garage dans la cour avant, car elles les trouvent pratiques. D'autres pensent que cela peut créer effet de mur dans la cour avant, ce qui peut avoir un impact négatif sur le cachet du quartier.



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement des bâtiments

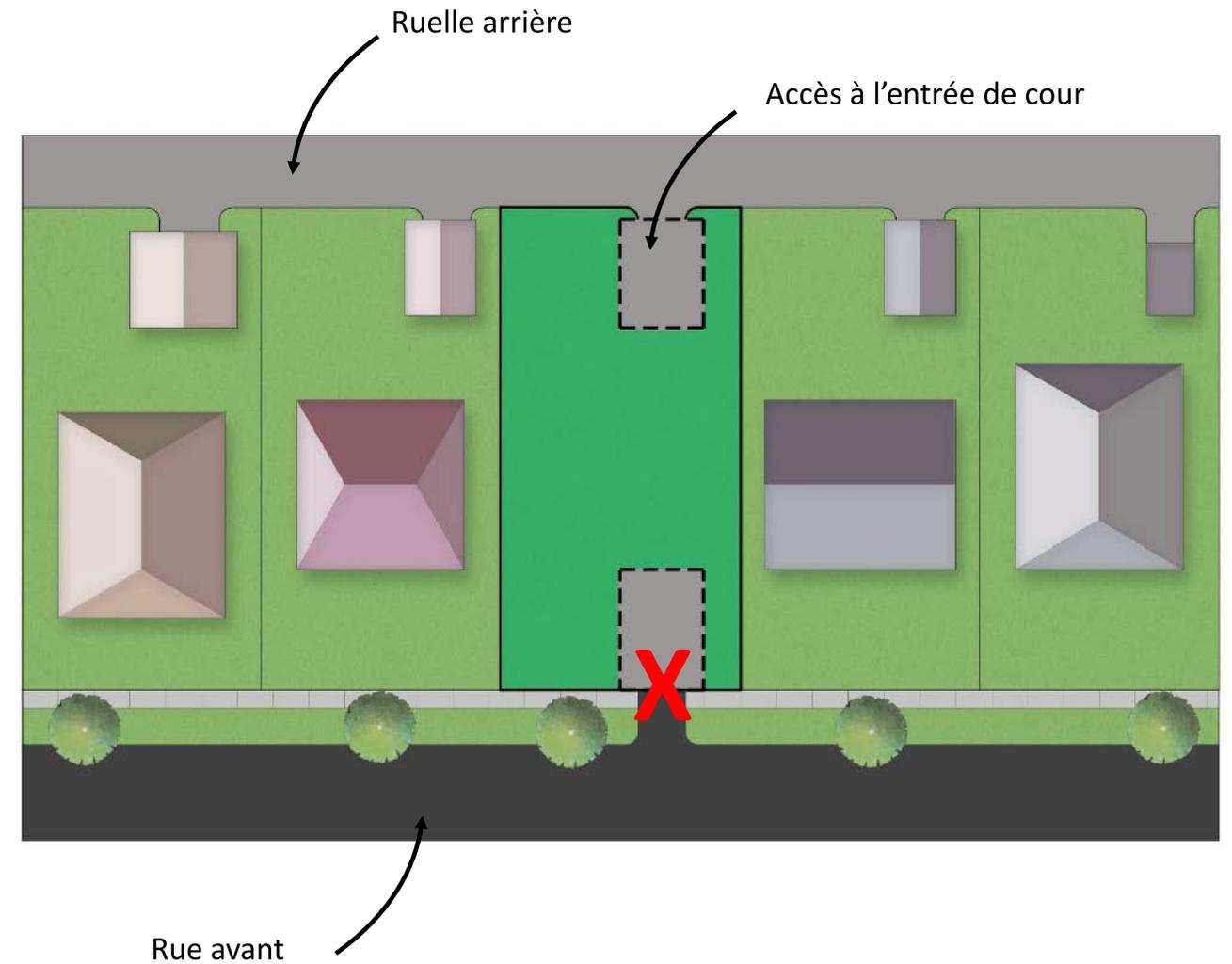
## Accès pour autos

### Réglementation actuelle

L'arrêté sur l'accès aux propriétés privées de la Ville de Winnipeg requiert que l'accès des véhicules à toutes les propriétés disposant d'une ruelle à l'arrière se fasse par ladite ruelle, et pas par la rue avant.

### Question

Les ruelles existent pour offrir aux propriétés l'accès aux véhicules et aux services. Ne pas avoir d'accès automobile par l'avant ajoute de l'espace pour le stationnement et pour les arbres dans la rue, améliore l'esthétique de la rue et améliore la sécurité des piétons (en réduisant le nombre de points de conflit avec les piétons en raison du nombre réduit de perturbations sur le trottoir).



# À quoi devraient ressembler les logements intercalaires? – aménagement des bâtiments

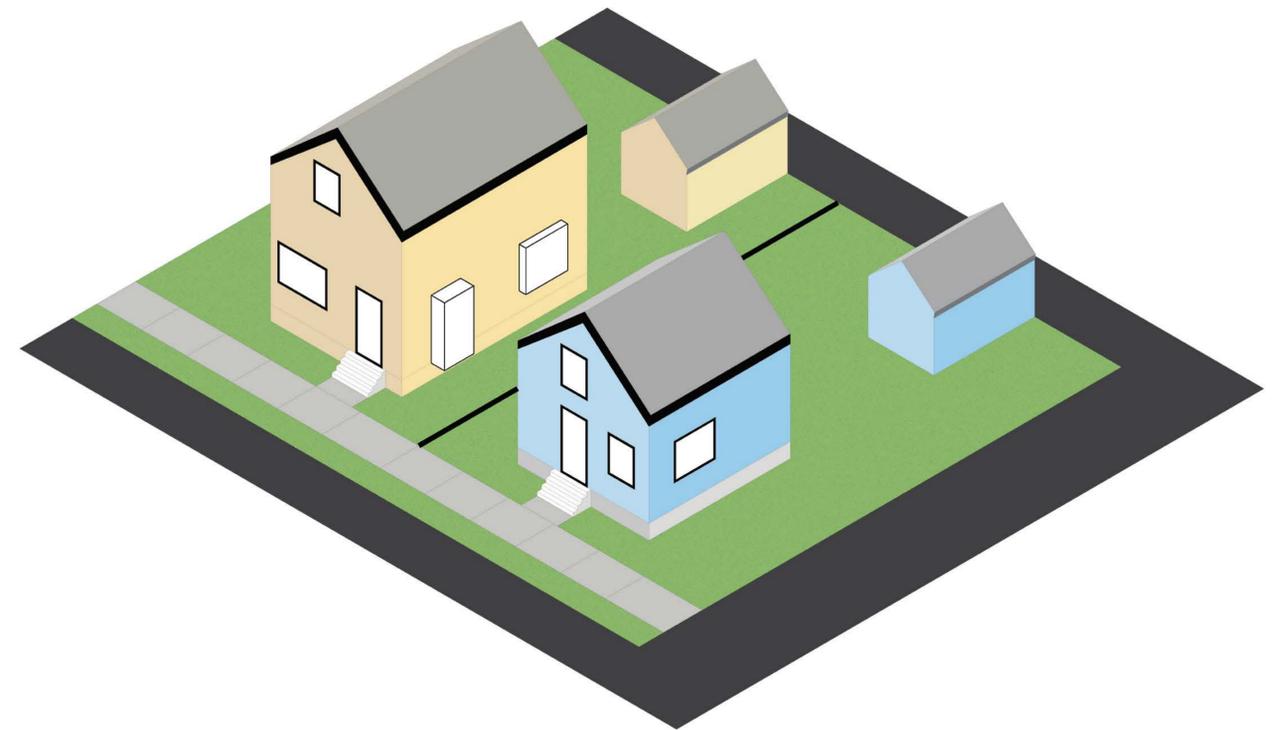
## Saillies dans les marges latérales

### Réglementation actuelle

Les alcôves, les fenêtres en baie, les vestibules et autres ajouts semblables ajoutant de la surface de plancher intérieure (limitée à un étage) peuvent comporter des saillies de 2 pieds dans la marge latérale, mais pas à moins d'un pied de la ligne de propriété. La surface de plancher maximum pour la saillie est de 20 pieds carrés.

### Question

Les saillies permettent d'ajouter de la surface de plancher de façon minimaliste tout en ajoutant de l'intérêt et des détails architecturaux. Cependant, des inquiétudes ont été soulevées quant au fait que si l'on combine les saillies avec des marges latérales réduites (moins de 4 pieds), cela a un impact négatif sur la circulation entre les habitations et crée un effet d'entassement des bâtiments avec les propriétés voisines.



# Directives pour les logements intercalaires résidentielles:

Directives d'aménagement et critères de  
concentration

**Merci!**

**[winnipeg.ca/infillstrategy](http://winnipeg.ca/infillstrategy)**