

## Règlement de zonage no 90-58

### Chapitre 10

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES RÉSIDENTIELLES

##### 10.1 Implantation du bâtiment principal

a) *Marge avant*

Pour chacune des zones, la marge avant minimale est indiquée au tableau des dispositions particulières par une dimension précise en mètres.

b) *Marges latérales*

Pour chacune des zones, les marges latérales sont indiquées au tableau des dispositions par des dimensions précises en mètres; ces dimensions sont cependant subordonnées aux dispositions suivantes:

i) *Habitations multifamiliales*

A moins que le tableau des dispositions particulières ne soit plus restrictif, les marges latérales des habitations multifamiliales doivent être établies comme suit:

première marge: 3,0m (9,8'), plus 1,0m (3,3') par plancher que compte le bâtiment;

deuxième marge: 2,0m (6,6') plus 1,0m (3,3') par plancher que compte le bâtiment.

ii) *Structures jumelées*

Lorsque les structures jumelées sont permises et que le tableau indique des dimensions différentes pour chacune des marges latérales, la dimension la plus grande s'applique à la marge latérale d'une structure jumelée.

c) *Marge arrière*

Pour chacune des zones, la marge arrière minimale est indiquée au tableau des dispositions particulières par une dimension précise en mètres.

d) *Habitations unifamiliales contigues ou bi, tri ou multifamiliales sur un terrain adjacent à un terrain unifamilial*

Même si le tableau des dispositions particulières permet une marge inférieure à 7,5m (24,6'), aucune habitation unifamiliale contigue ou bi, tri ou multifamiliale (détachée, jumelée ou contigue) ne peut être implantée à moins de 7,5m (24,6') de toute limite d'un terrain sur lequel sont autorisées les habitations unifamiliales.

##### 10.2 Empiètements autorisés dans les marges minimales

- a) Les avant-toits peuvent empiéter d'un maximum de 1 m (3,3') dans les marges minimales, et ce sur toute la largeur des façades avant, latérales ou arrière du bâtiment.

b) Les cheminées d'une largeur maximale de 2m (6,6') peuvent empiéter de 60 cm (2,0') dans les marges latérales ou arrière minimales;

c) (Abrogé)

Amendement 90-58-10 (7 mars 1993)

### 10.3 Dimensions minimales des bâtiments d'habitation

a) *Largeur de façade minimale des habitations*

Lorsque réglementée, la largeur de façade minimale des habitations est spécifiée au tableau des dispositions particulières soit par une dimension précise en mètres, soit par le code A dont la signification est la suivante:

Habitation de classe A (Unifamiliale)		
- détachée 1, 1 1/2 ou 2 étages:	12,0m	(39,4')
- jumelée 1 1/2 étage ou 2 étages:	7,3	(24,0')
- contigue 1 1/2 ou 2 étages:	7,3	
Habitation de classe B (Bi ou trifamiliale)		
- détachée	12,0m	(39,4')
- jumelée	11,5	(37,7')
- contigue	11,5	
Habitation de classe C (Multifamiliale)		
- détachée	16,0	(52,5')
- jumelée	16,0	
- contigue	16,0	

b) *Superficie de plancher habitable minimale*

- Pour les fins du présent règlement, est considéré comme habitable tout plancher ou partie du plancher dont la hauteur plancher-plafond est d'au moins 2,3m (7,5'), dont toutes les surfaces intérieures sont finies et, lorsque situées contre une surface extérieure, isolées, et satisfaisant aux exigences du Code national du bâtiment en ce qui a trait à la surface vitrée minimale des pièces d'une habitation. Un garage n'est pas compté dans la superficie de plancher habitable.

- Aucune superficie de plancher définie comme habitable mais satisfaisant aussi à la définition de sous-sol au sens du présent règlement ne peut être comptée dans le calcul de la superficie de plancher habitable.

- Lorsque réglementée, la superficie de plancher habitable minimale des habitations est spécifiée au tableau des dispositions particulières soit par une superficie précise en m<sup>2</sup>, soit par le code A dont la signification est la suivante:

Habitation de classe A (Unifamiliale)	
- détachée, 1 ou 1 1/2 étage	110m <sup>2</sup>
- " , 2 étages	137
- jumelée ou contigue 1 1/2 ou 2 étages	100

Habitation de classe B (Bi ou trifamiliale)	
- détachée	180m <sup>2</sup>
- jumelée	170
- contigue	93 par log.
Habitation de classe C (Multifamiliale)	
- détachée	100m <sup>2</sup>
- jumelée	par log.
- contigue	
Habitation de classe D (Maison mobile)	60

#### 10.4 Matériaux de parement et cheminées

##### a) *Minimum de maçonnerie*

Tout bâtiment résidentiel, de quelque classe que ce soit, doit comporter un minimum de superficie de brique véritable ou de pierre véritable. Le minimum est établi à 60% de la superficie totale de la face extérieure des murs extérieurs, excluant les fondations et les cheminées. Cette quantité de brique véritable ou de pierre véritable doit être disposée de façon telle que jamais plus de 50% de la superficie d'une même façade (avant, latérale ou arrière) soit d'un matériau autre que de la brique véritable ou de la pierre véritable.

##### b) *Cheminées*

Toute cheminée en saillie doit être en brique véritable ou en pierre véritable sur toute sa hauteur; cependant, si la partie supérieure du mur contre lequel est appuyée la cheminée est d'un matériau autre, la partie supérieure correspondante de la cheminée peut être du même matériau.

Les seuls matériaux permis pour les murs extérieurs de la cheminée de tout bâtiment résidentiel, de quelle que classe que ce soit, sont la brique véritable ou la pierre véritable.

*Amendement 98-58-3 (12 janvier 1992)*

*Amendement 98-58-10 (7 mars 1993)*

#### 10.5 Dispositions additionnelles applicables aux habitations (uni, bi, tri ou multifamiliales) contigues (ou en rangée)

##### a) *Taux d'implantation*

Quel que soit le taux d'implantation maximal autorisé en vertu du tableau des dispositions particulières, le taux d'implantation d'un bâtiment résidentiel contigu ne peut en aucun cas excéder 35%.

##### b) *Marges minimales*

A moins de dispositions plus restrictives au tableau des dispositions particulières, les marges minimales pour les bâtiments résidentiels contigus doivent être établies comme suit:

- marge avant: 7,5 m (24,6'),

- marge latérale (à l'extrémité d'une rangée):
  - . habitations unifamiliales: 4,5 m (14,8'),
  - . habitations bifamiliales ou trifamiliales: 6,0 m (19,7'),
  - . habitations multifamiliales: 7,5 m (24,6'),
- marge arrière: 13,5 m (44,3').

c) *Nombre d'unités dans une rangée*

Une même rangée de maisons unifamiliales contigues ne peut comporter moins de trois (3) unités ni plus de huit (8) unités. Une même rangée de bâtiments résidentiels contigus autres que des maisons unifamiliales ne peut comporter moins de trois (3) bâtiments ni plus de quatre (4) bâtiments.

## 10.6 Stationnement hors-rue et garages

a) *Nombre de cases requis*

Tout bâtiment résidentiel ou partiellement résidentiel doit être doté d'un nombre minimum de cases de stationnement hors-rue calculé comme suit:

- habitation unifamiliale: 1 case par maison, 1,5 dans le cas des maisons contigues ou en rangée;
- habitation bifamiliale: 3 cases;
- habitation trifamiliale: 4 cases;
- habitation multifamiliale: 1,5 case par logement ou appartement.

b) *Bâtiments résidentiels destinés exclusivement à des personnes âgées*

Pour tout bâtiment résidentiel destiné exclusivement à des personnes âgées, le nombre de cases est établi comme suit: une (1) case par logement pour les dix (10) premiers logements, deux (2) cases par trois (3) logements pour les douze (12) logements suivants, et une (1) case par deux (2) logements pour les autres.

c) *Garage ou stationnement intérieur obligatoire*

Toute habitation (ou bâtiment résidentiel) uni, bi ou trifamilial doit avoir un garage ou un stationnement intérieur d'une capacité effective d'au moins une (1) case par unité de logement. Dans le cas des habitations multifamiliales, la proportion du stationnement qui doit être intérieur s'établit, selon la hauteur du bâtiment en nombre d'étages, comme suit:

- |   |                                 |       |
|---|---------------------------------|-------|
| - | 3 étages ou moins:              | 0%,   |
| - | de 4 à 13 étages inclusivement: | 33%,  |
| - | plus de 13 étages:              | 100%. |

d) *Suppression du garage*

Il est prohibé de supprimer un garage, notamment en le transformant en salle de jeu ou autre, ou de réduire sa capacité en deçà de la capacité minimale obligatoire, telle qu'établie à l'alinéa c) qui précède.

e) *Garages et stationnements intérieurs*

i) *Définition d'un garage en sous-sol*

Est considéré comme en sous-sol tout garage dont le plancher est situé sous le niveau moyen du sol mesuré sur tout le pourtour de la fondation, ou tout garage dont le plancher est situé sous le niveau du centre de la rue, mesuré au point défini par l'intersection de la ligne de centre du pavage de la rue et du prolongement de la ligne de centre du pavage de l'allée d'accès au garage.

*ii) Interdiction de garage en sous-sol pour les unifamiliales*

Aucune habitation unifamiliale, détachée, jumelée ou contigue, ne peut avoir de garage en sous-sol.

*iii) Emplacement de l'entrée*

Aucune entrée d'un garage en sous-sol ne peut être située sur la façade avant d'un bâtiment.

*iv) Pente de la rampe d'accès*

La pente maximale de toute rampe d'accès à un garage en sous-sol ne peut excéder 12%.

*v) Niveau du garage par rapport à la rue*

Aucun plancher de garage ne peut être situé à plus de 1,2 m (3,9') au-dessus du niveau du centre de la rue, mesuré selon les dispositions de l'alinéa i).

*vi) Bordures de béton*

Toute allée d'accès à un garage ou à un stationnement intérieur doit être bien délimité sur toute sa longueur, par une bordure de béton ou de bois traité, ou par un mur de soutènement.

## **10.7 Utilisation des espaces extérieurs**

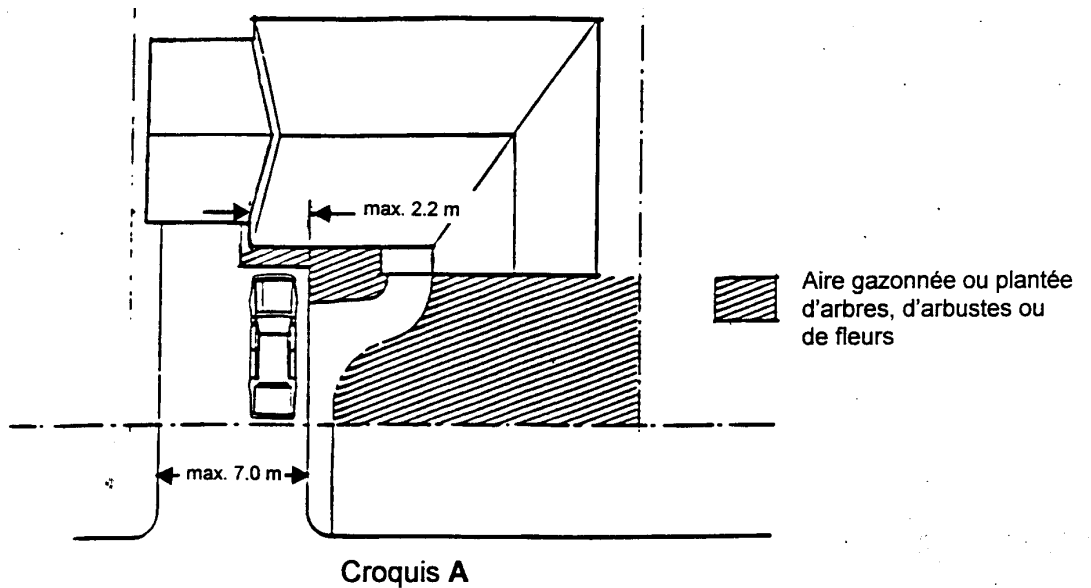
*a) Utilisation de la marge avant*

Seuls sont autorisés dans la marge avant, sujets aux autres dispositions du présent règlement les régissant,

- les trottoirs, allées, plantations et autres aménagements paysagers;
- les enseignes;
- les haies;
- l'accès aux garages ou l'accès aux espaces de stationnement situés dans les marges latérales ou arrière;
- le stationnement, sujet aux règles suivantes:
  - i) dans le cas d'un terrain de moins de 21,0 mètres (68,9') de largeur frontale, il ne peut y avoir qu'une seule entrée charretière, sujette aux conditions suivantes:

- la largeur de cette entrée charretière ne peut excéder 7,0 mètres (23,0');
- l'entrée charretière ne peut empiéter de plus de 3,0m (9,8') sur la façade de l'habitation, autre que la façade du garage;
- la marge avant doit comporter au moins 50 mètres carrés (538,2 pieds carrés) de superficie gazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes ou de fleurs,

le tout tel qu'illustré au croquis "A" ci-dessous

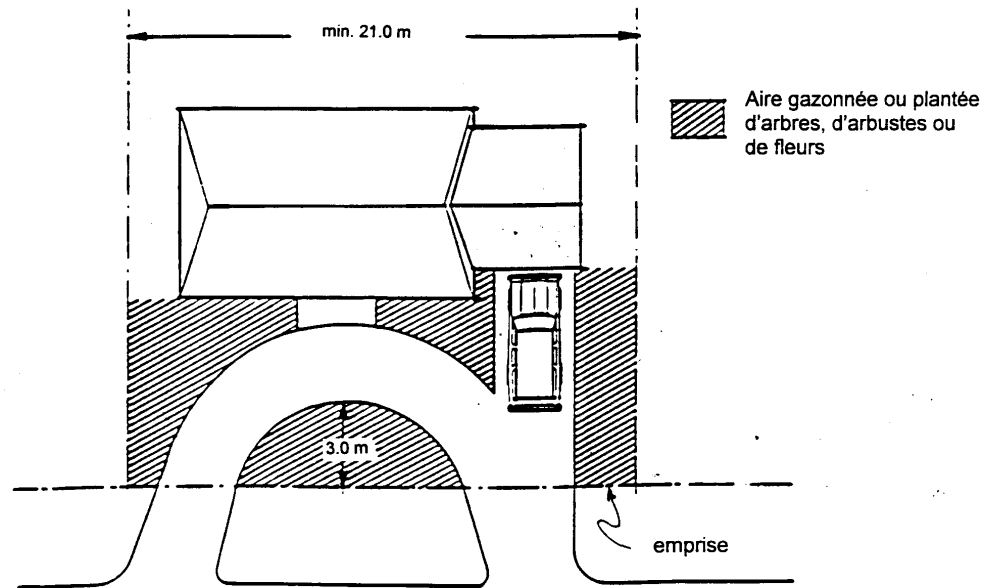


ii) dans le cas d'un terrain de 21,0 mètres (68,9') ou plus de largeur frontale, il est aussi permis d'aménager une allée en demi-cercle avec deux entrées charretières, sujette aux conditions suivantes:

- aucune partie d'entrée charretière ou de stationnement ne peut s'approcher à moins de 60 cm des limites latérales du terrain;
- la tangente intérieure de l'arc de cercle doit être à au moins 3,0 mètres (9,8') de la limite d'emprise de la rue;
- la marge avant doit comporter au moins 65 mètres carrés (699,7 pieds carrés) de superficie gazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes ou de fleurs,

le tout tel qu'illustré au croquis "B" de la page suivante.

iii) dans le cas d'un terrain de coin, une piscine creusée ou hors-terre mais seulement dans la partie de la marge minimale avant située dans le prolongement de la marge arrière, et aux conditions prévues par l'article 5.7 relatif aux piscines et aux articles 5.5 et 10.9 relatifs aux clôtures et haies,



Croquis B

b) *Utilisation des marges latérales*

Seuls sont autorisés dans les marges latérales, sujets aux autres dispositions du présent règlement les régissant,

- les constructions, aménagements et usages autorisés dans la marge avant;
- les clôtures, sujettes cependant aux dispositions des articles 5.5 et 10.9,
- les aires de stationnement;
- les garages ainsi que les remises intégrées aux garages;
- les usages et équipements récréatifs complémentaires à l'usage principal tels les courts de tennis et les piscines (creusées ou hors-terre), sujets cependant aux dispositions des articles 5.7 et 5.8;
- le remisage des contenants à ordures, sujets cependant aux dispositions de l'article 10.10;
- le remisage ou le stationnement de véhicules ou d'équipements récréatifs tels que roulotte, tente-roulotte, maison motorisée, bateau de moins de 7,0 m (23,0) de longueur, motocyclette et motoneige, à raison d'un seul de ces équipements par logement que compte le bâtiment principal, à l'usage exclusif des occupants du logement, et à la condition qu'il soit camouflé de façon à ne pas être visible depuis la voie publique; il est prohibé d'habiter un équipement ainsi remisé ou stationné;
- les thermopompes, sujettes cependant aux dispositions de l'article 5.9,

c) *Utilisation de la marge arrière*

Seuls sont autorisés dans la marge arrière sujets aux autres dispositions du présent règlement les régissant,

- les constructions, aménagements et usages autorisés dans les marges latérales;
- les garages et autres bâtiments accessoires;
- les cordes à linge et autres dispositifs servant à sécher le linge, mais uniquement pour les habitations unifamiliales détachées ou jumelées;
- les antennes, sujettes cependant aux dispositions de l'article 5.9;
- l'entreposage de bois de chauffage, mais pour les seuls besoins de l'usage principal, jamais plus de dix (10) cordons à la fois, et cordé à une hauteur maximale de 1,25 m (4,1').

---

*Amendement 90-58-22 (18 janvier 1995)*

**10.8 Entrées charretières**

- a) Un terrain situé en zone résidentielle et faisant moins de 21,0 m (68,9') de largeur frontale ne peut comporter qu'une seule entrée charretière; si le terrain fait face à plus d'une rue (terrain situé à une intersection ou terrain transversal), cette règle s'applique pour chaque rue.
- b) Un terrain situé en zone résidentielle et faisant 21,0 m (68,9') ou plus de largeur frontale peut comporter un maximum de deux (2) entrées charretières; si le terrain fait face à plus d'une rue, cette règle s'applique pour chaque rue sur laquelle le dit terrain fait 21,0 m (68,9') ou plus de largeur frontale.
- c) Pour chaque rue à laquelle un terrain fait face, la largeur totale de l'entrée ou des deux entrées ne peut excéder 7,0 mètres (23,0').
- d) Dans le cas d'un terrain situé à une intersection, aucune entrée charretière ne peut être située à moins de 5,5 mètres (18,0') du point d'intersection (imaginaire s'il y a arrondi) des lignes d'emprise des rues.

**10.9 Clôtures et haies**

La hauteur maximale des clôtures et des haies est établie comme suit:

- a) dans la marge minimale avant, la hauteur maximale des haies est de 1,25 mètre (4,1');
- b) dans le cas d'un terrain de coin, la hauteur maximale d'une clôture ou d'une haie, dans la partie de la marge avant située dans le prolongement de la marge arrière (tel qu'illustré sur le croquis du paragraphe c) de l'article 5.5), est de 1,85 m (6,0') sauf dans le triangle de visibilité où la hauteur ne peut excéder celle prescrite par l'article 5.3.



- c) sur tout le reste du terrain, la hauteur maximale des clôtures et des haies est de 1,85 mètre (6,1').

*Amendement 90-58-22 (18 janvier 1995)*

#### **10.10 Remisage des contenants à ordures**

Dans les zones résidentielles, le remisage des contenants à ordures entre deux cueillettes hebdomadaires ou bi-hebdomadaires ne peut se faire que comme suit:

- a) Pour les habitations uni, bi ou trifamiliales, les contenants doivent être remisés dans la marge arrière, contre le mur de l'habitation ou d'un bâtiment accessoire, ou dans la marge latérale, du côté du garage, de l'abri d'auto ou de l'aire de stationnement, à la condition d'être dissimulés de la voie publique;
- b) Pour les habitations multifamiliales, les ordures doivent être entreposées dans des contenants métalliques remisés dans la marge arrière, dans un enclos opaque ou dans un bâtiment fait de bois traité ou d'un autre matériau autorisé comme parement pour un bâtiment principal.

#### **10.11 Éclairage extérieur**

Les appareils d'éclairage extérieur doivent être disposés de façon à éviter toute éblouissement à l'extérieur des limites du terrain.

#### **10.12 Bâtiments accessoires**

a) *Bâtiments accessoires autorisés*

- Les seuls bâtiments accessoires autorisés pour un usage résidentiel sont les garages, les serres domestiques et les remises.
- Une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliales ne peut avoir qu'un seul garage; ainsi, on ne peut construire un garage sur le terrain d'une habitation si cette habitation comporte déjà un garage à même ou attenant; de plus, un garage d'une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale ne peut servir qu'au remisage de véhicules de promenade ou d'un seul véhicule commercial ou d'équipements récréatifs tels que bateaux, roulottes, tentes-roulottes, motoneiges, etc.
- Une habitation, de quelque classe que ce soit, ne peut avoir plus d'une remise.

b) *Règles générales concernant l'implantation des bâtiments accessoires*

Dans toutes les zones résidentielles,

- aucun bâtiment accessoire ne peut être implanté sur un terrain vacant, non-occupé par un bâtiment principal,
- les bâtiments accessoires doivent respecter les dispositions du présent règlement concernant l'utilisation des espaces extérieurs,

c) *Superficie des bâtiments accessoires*

Pour les habitations unifamiliales, bifamiliales ou trifamiliales,

- la superficie de plancher du garage ne peut excéder:
  - i) 55 mètres carrés (592,0 pieds carrés) si le garage est intégré à l'habitation, c'est-à-dire s'il est du même matériau de parement et s'il est attaché à l'habitation sur au moins 1/6 de son périmètre;
  - ii) 35 mètres carrés (376,7 pieds carrés) dans les autres cas.
- la superficie de la remise ne peut excéder 15 mètres carrés (161,5 pieds carrés) et sa profondeur ne doit pas excéder deux fois sa largeur ou vice et versa.
- la superficie d'implantation totale des bâtiments accessoires, incluant les garages (intégrés ou non au bâtiment principal) ne peut excéder ni la superficie de plancher totale du bâtiment principal ni 10% de la superficie du terrain;
- la superficie d'implantation totale des bâtiments accessoires situés dans la marge arrière ne peut excéder 25% de la dite marge arrière.

Pour les habitations multifamiliales,

- la superficie de plancher totale des bâtiments accessoires, incluant les garages (intégrés ou non au bâtiment principal, en sous-sol ou autrement), ne peut excéder ni la superficie totale de plancher du bâtiment principal ni 10% de la superficie du terrain.

d) *Hauteur des bâtiments accessoires*

Dans les zones résidentielles, la hauteur maximale de tout garage (sauf si le garage est intégré au bâtiment principal), est de 4,3 mètres (14,1'), et la hauteur maximale de toute remise ou autre bâtiment accessoire est de 3,7 mètres (12,1').

e) *Toits plats*

Les bâtiments accessoires à toit plat sont prohibés dans toutes les zones résidentielles.

f) *Espaces habitables dans les bâtiments accessoires*

Aucun espace habitable ne peut être aménagé au-dessus ou à l'intérieur d'un bâtiment accessoire; lorsqu'un garage est à même le bâtiment principal ou qu'il lui est annexé, il est permis d'aménager un espace habitable au-dessus du garage à la condition que l'ensemble constitué par le bâtiment principal et le garage respecte intégralement les marges exigibles pour le bâtiment principal.

### 10.13 Enseignes (Abrogé)

Amendement 90-58-29 (12 mai 1996)

#### **10.14 Tableau des dispositions particulières: ZONES RÉSIDENTIELLES**

*(Voir pages suivantes pour l'article 10.14)*

#### **10.15 Disposition particulière à la zone 143-R**

Dans cette partie de la zone 143-R, identifiée par un liséré vert sur le plan signé le 30 juillet 1993 par la greffière de la Ville et joint au présent règlement comme Annexe "2.5", tout terrain sur lequel aucune maison n'est érigée doit être aménagé conformément aux plans AP-12 daté du 12 juillet 1993 et AP-15 daté du 16 juillet 1993, préparés par Williams, Asselin Ackaoui et Associés Inc.

---

*Amendement 90-58-19 (23 avril 1994)*