

RÈGLEMENTATION DU ZONAGE

ASSEMBLÉE ORDINAIRE du Conseil municipal de la ville de Cap-Rouge, tenue le 3^e JOUR D'AOUT 1987, À 20 H, en la salle du Conseil, Centre municipal, 4473, rue Saint-Félix et à laquelle assemblée sont présents:

Monsieur le maire André Juneau qui préside l'assemblée.

Mesdames et messieurs les conseillers: Hervé Carpentier
Viateur Therrien
Roger Flaschner
Madeleine C. Rioux
Jean-Claude Thériault
Claude Thibault
Diane Allard Brisson

Le présent règlement est lu séance tenante.

Les avis, aux fins de la présente assemblée, ont été donnés à tous et à chacun des membres du Conseil de la manière et dans le délai prévus par la Loi;

CONSIDÉRANT que la ville de Cap-Rouge est une corporation régie par la Loi sur les cités et villes;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion numéro 1259 de ce règlement a été préalablement donné à la séance de ce Conseil tenue le 6 juillet 1987;

CONSIDÉRANT la résolution numéro C-87-26 du Conseil de la C.U.Q. demandant à la ville de Cap-Rouge de modifier son règlement numéro 840-86 - Zonage - afin de le rendre conforme aux objectifs et orientations du Schéma d'aménagement de la C.U.Q. ainsi qu'aux dispositions du document complémentaire;

CONSIDÉRANT que la ville de Cap-Rouge n'a pas demandé l'intervention de la Commission municipale et que les délais mentionnés à l'article 37 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme sont expirés;

CONSIDÉRANT que les modifications demandées doivent être effectuées dans un délai de 120 jours;

CONSIDÉRANT le nombre important de modifications qui doivent être apportées au règlement numéro 840-86;

IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER M. ROGER FLASCHNER
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER M. JEAN-CLAUDE THÉRIAULT
ET RÉSOLU QUE LE RÈGLEMENT NUMÉRO 884-87 SOIT ET EST ADOPTÉ
ET QUE LE CONSEIL STATUE ET DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

ARTICLE 1- Le présent règlement a pour effet: "DE REMPLACER LE RÈGLEMENT NUMÉRO 840-86 - ZONAGE - AFIN DE LE RENDRE CONFORME AUX OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA C.U.Q. AINSI QU'AUX DISPOSITIONS DU DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE ET D'ABROGER LE RÈGLEMENT NUMÉRO 500-78";

ARTICLE 2- Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

"Conseil" le Conseil municipal de la ville de Cap-Rouge;

"Ville" la ville de Cap-Rouge;

ARTICLE 3- Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante comme si au long reproduit;

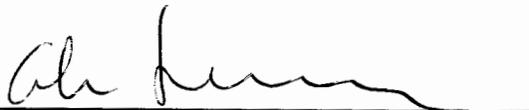
ARTICLE 4- Le règlement de zonage numéro 500-78 et ses amendements sont abrogés à toutes fins que de droit;

ARTICLE 5- Le règlement de zonage 884-87, ci-annexé comme si au long réécrit pour en faire partie intégrante et comprenant: neuf pages index, les Dispositions générales (chapitre 1), pages 1 à 17, les Dispositions inter-prétatives (chapitre 2), pages 19 à 56, les Dispositions communes à toutes les zones (chapitre 3), pages 57 à 127, les Dispositions applicables à chaque classe de zone (chapitre 4), pages 129 à 211, les Dispositions spécifiques au territoire du "Vieux Cap-Rouge" (chapitre 5), pages 213 à 262 et les plans de zonage, feuillets A et B en date de décembre 1986, est adopté à titre de "Règlement de zonage" municipal, au sens des articles 113 et 114 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

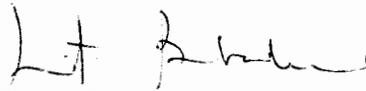
ARTICLE 6- Tous les autres détails relatifs au présent règlement seront réglés et déterminés par résolution du Conseil, au besoin, le tout conformément à la Loi;

ARTICLE 7- Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

DONNÉ À CAP-ROUGE CE 3^e D'AOÛT 1987.



Le maire, ANDRÉ JUNEAU



Le greffier, LAURENT-A. BOMBARDIER

RÈGLEMENT ORIGINAL

À NE PAS MODIFIER



RÈGLEMENT DE ZONAGE

884-87

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1	TITRE DU REGLEMENT.....	1
1.2	BUT ET CONTEXTE.....	1
1.3	DOMAINE D'APPLICATION.....	1
1.3.1	Territoire assujetti.....	1
1.3.2	Permis de construire.....	1
1.3.3	Certificat d'occupation.....	2
1.3.4	Permis d'afficher.....	2
1.3.5	Permis de déplacer un immeuble.....	2
1.3.6	Permis de démolir.....	2
1.3.7	Permis d'abattage d'arbre.....	3
1.3.8	Certificats d'autorisation.....	3
1.4	ZONES ET PLAN DE ZONAGE.....	4
1.4.1	Répartition du territoire en zones.....	4
1.4.2	Plan de zonage.....	4
1.4.3	Secteurs de zone.....	5
1.5	AMENDEMENTS.....	6
1.6	ADMINISTRATION DU REGLEMENT.....	7
1.6.1	Conformité au règlement.....	7
1.6.2	Conditions préalables aux permis et certificats.....	7
1.6.3	Demande de permis.....	8
1.6.4	Emission des permis et certificats.....	9
1.7	USAGES DEROGATOIRES.....	11
1.7.1	Nature d'un usage dérogatoire.....	11
1.7.2	Effets d'un usage dérogatoire.....	11
1.7.3	Agrandissement d'un usage dérogatoire.....	12
1.7.4	Changement d'usage dérogatoire.....	13
1.7.5	Lot dérogatoire.....	15
1.7.6	Variations de dimensions.....	15
1.8	CONTRAVENTION ET PENALITE.....	16

	PAGE	
1.8.1	Contravention au règlement.....	16
1.8.2	Pénalité.....	17
1.8.3	Obligation de cesser un usage, d'exécuter des travaux ou de démolir.....	17
 CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS INTERPRETATIVES		
<hr/>		
2.1	REGLES D'INTERPRETATION.....	19
2.1.1	Interprétation du texte.....	19
2.1.2	Interprétation des tableaux.....	21
2.1.3	Interprétation de la réglementation des usages.....	21
2.1.4	Interprétation du plan de zonage.....	21
2.1.5	Identification des composantes du règlement	23
2.2	VALIDITE.....	24
2.3	DEFINITION DES TERMES.....	25
2.4	DEFINITION DES GROUPES D'USAGES.....	40
2.4.1	Les groupes d'habitation.....	40
2.4.2	Les groupes de commerce de vente au détail	43
2.4.3	Les groupes administration et services.....	48
2.4.4	Les groupes publics et institutionnels.....	50
2.4.5	Les groupes de récréation.....	52
2.4.6	Le groupe transport et communication.....	54
2.5	SYMBOLES DE MESURES.....	55
2.6	EQUIVALENCES DE MESURES.....	56
2.6.1	Conversion en mesures métriques (SI).....	56
2.6.2	Conversion en mesures anglaises.....	56
 CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES		
<hr/>		
3.1	MARGES DE RECUL ET COURS AVANT.....	57
3.1.1	Règle générale.....	57
3.1.2	Règles d'exception.....	57
3.1.3	Lots d'angle et lots transversaux.....	61
3.1.4	Usages autorisés.....	61
3.1.5	Escaliers extérieurs.....	64
3.1.6	Visibilité aux carrefours.....	64

	PAGE
3.1.7 Accès pour véhicules aux terrains.....	65
3.1.8 Aménagement des espaces libres.....	66
3.1.9 Murs de soutènement.....	67
3.2 MARGES ET COURS LATÉRALES.....	69
3.2.1 Règle générale.....	69
3.2.2 Règles d'exception.....	69
3.2.3 Lots d'angle.....	72
3.2.4 Lots cadastrés avant le 4 avril 1979.....	72
3.2.5 Usages autorisés.....	73
3.2.6 Escaliers extérieurs.....	75
3.2.7 Aménagement des espaces libres.....	75
3.2.8 Murs de soutènement.....	76
3.3 COURS ARRIÈRE.....	77
3.3.1 Règle générale.....	77
3.3.2 Règles d'exception.....	77
3.3.3 Lots d'angle et lots transversaux.....	80
3.3.4 Lots de forme irrégulière ou de faible profondeur cadastrés avant le 4 avril 1979....	80
3.3.5 Usages autorisés.....	81
3.3.6 Escaliers extérieurs.....	83
3.3.7 Aménagement des espaces libres.....	84
3.3.8 Murs de soutènement.....	84
3.4 USAGES COMPLÉMENTAIRES ET TEMPORAIRES.....	86
3.4.1 Usages complémentaires.....	86
3.4.2 Usages temporaires.....	91
3.5 ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS.....	95
3.5.1 Forme et volume des bâtiments.....	95
3.5.2 Matériaux de recouvrement extérieur.....	97
3.5.3 Conformité aux règles architecturales.....	98
3.6 STATIONNEMENT HORS-RUE.....	99
3.6.1 Règle générale.....	99
3.6.2 Dimensions des garages privés, des cases de stationnement et des allées d'accès.....	99
3.6.3 Nombre de cases requises.....	100
3.6.4 Localisation et tenue des espaces de stationnement.....	104

	PAGE
3.6.5 Plan des espaces de stationnement.....	106
3.6.6 Espaces pour le chargement et le décharge- ment des véhicules.....	107
3.7 ENSEIGNES.....	110
3.7.1 Règle générale.....	110
3.7.2 Enseignes temporaires pour nouvelles cons- tructions.....	116
3.7.3 Implantation des enseignes.....	117
3.7.4 Hauteur des enseignes.....	118
3.7.5 Aire des enseignes.....	119
3.8 CONSERVATION DES ARBRES ET DU BOISÉ URBAIN.....	122
3.8.1 Permis d'abattage des arbres.....	122
3.8.2 Exigences relatives à l'émission des permis	
3.8.3 Conditions d'émission du permis.....	122
3.8.4 Arbre en bordure d'un cours d'eau ou d'un lac.....	123
3.8.5 Protection en cours de construction.....	123
3.8.6 Espèces prohibées.....	124
3.8.7 Infractions et pénalités.....	124
3.9 REMBLAYAGE ET EXCAVATION DES TERRAINS.....	125
3.9.1 Obligation d'obtenir un permis.....	125
3.9.2 Plans et documents à soumettre.....	125
3.9.3 Délai d'exécution.....	125
3.9.4 Hauteur des dénivellations et talus.....	126
3.10 DISPOSITIONS POUR LES TERRAINS ET LES ABORDS DE TERRAINS DE FORTES PENTES.....	127
 CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE CLASSE DE ZONES	
<hr/>	
4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "RA/A".....	129
4.1.1 Usages autorisés.....	129
4.1.2 Dimensions des constructions.....	129
4.1.3 Implantation des constructions.....	130
4.1.4 Dispositions particulières à certains sec- teurs de zone RA/A.....	131

	PAGE
4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "RA/B".....	134
4.2.1 Usages autorisés.....	134
4.2.2 Dimensions des constructions.....	134
4.2.3 Implantation des constructions.....	135
4.2.4 Dispositions particulières à certains sec- teurs de zone RA/B.....	137
4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "RB/A".....	138
4.3.1 Usages autorisés.....	138
4.3.2 Dimensions des constructions.....	138
4.3.3 Implantation des constructions.....	139
4.3.4 Aménagement extérieur.....	142
4.3.5 Dispositions particulières à certains sec- teurs de zone RB/A.....	144
4.4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE "RB/B".....	145
4.4.1 Usages autorisés.....	145
4.4.2 Dimensions des constructions.....	145
4.4.3 Implantation des constructions.....	147
4.4.4 Aménagement extérieur.....	149
4.4.5 Dispositions particulières à certains sec- teurs de zone RB/B.....	151
4.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "RC".....	152
4.5.1 Usages autorisés.....	152
4.5.2 Dimensions des constructions.....	152
4.5.3 Implantation des constructions.....	153
4.5.4 Aménagement extérieur.....	155
4.5.5 Dispositions particulières à certains sec- teurs de zone RC.....	155
4.6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "RD".....	158
4.6.1 Usages autorisés.....	158
4.6.2 Dimensions des constructions.....	158
4.6.3 Implantation des constructions.....	159
4.6.4 Aménagement extérieur.....	159
4.7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS D'ENSEMBLE DANS LES ZONES D'HABITATION.....	161
4.7.1 Objet des opérations d'ensemble.....	161
4.7.2 Avant-projet de plan d'ensemble.....	161

	PAGE	
4.7.3	Projet de plan d'ensemble définitif.....	163
4.7.4	Effets de l'approbation de l'avant-projet ou du projet de plan d'ensemble définitif..	164
4.7.5	Usages autorisés.....	165
4.7.6	Dimensions des constructions.....	165
4.7.7	Implantation des constructions.....	166
4.7.8	Aménagement extérieur.....	168
4.7.9	Autres dispositions.....	169
4.10	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "CA".....	170
4.10.1	Usages autorisés.....	170
4.10.2	Dimensions des constructions.....	170
4.10.3	Implantation des constructions.....	171
4.10.4	Aménagement extérieur.....	172
4.10.5	Dispositions particulières à certains sec- teurs de zone "CA".....	173
4.11	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "CB".....	174
4.11.1	Usages autorisés.....	174
4.11.2	Dimensions des constructions.....	174
4.11.3	Implantation des constructions.....	175
4.11.4	Aménagement extérieur.....	177
4.11.5	Postes d'essence et stations-service.....	178
4.12	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "CC".....	183
4.12.1	Usages autorisés.....	183
4.12.2	Dimensions des constructions.....	183
4.12.3	Implantation des constructions.....	184
4.12.4	Aménagement extérieur.....	186
4.12.5	Postes d'essence et stations-service.....	186
4.12.6	Dispositions particulières à certains sec- teurs de la zone "CC".....	186
4.13	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "CM".....	188
4.13.1	Usages autorisés.....	188
4.13.2	Dimensions des constructions.....	188
4.13.3	Implantation des constructions.....	189
4.13.4	Aménagement extérieur.....	191
4.13.5	Pente de toit.....	192
4.13.6	Dispositions particulières à certains sec- teurs de zone CM.....	192

	PAGE
4.14 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE "Cvc".....	193
4.14.1 Usages autorisés.....	193
4.14.2 Dimensions des constructions.....	193
4.14.3 Implantation des constructions.....	194
4.14.4 Aménagement extérieur.....	195
4.14.5 Dispositions particulières à certains sec- teurs de zone Cvc.....	196
4.15 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "Cag".....	197
4.15.1 Usages autorisés.....	197
4.15.2 Dimensions des constructions.....	197
4.15.3 Implantation des constructions.....	197
4.20 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE "PEV".....	199
4.20.1 Usages autorisés.....	199
4.20.2 Dimensions des constructions.....	199
4.20.3 Implantation des constructions.....	199
4.20.4 Aménagement extérieur.....	200
4.21 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "PA".....	201
4.21.1 Usages autorisés.....	201
4.21.2 Dimensions des constructions.....	201
4.21.3 Implantation des constructions.....	201
4.21.4 Aménagement extérieur.....	202
4.22 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE CLASSE "PB"	203
4.22.1 Usages autorisés.....	203
4.22.2 Dimensions des constructions.....	203
4.22.3 Implantation des constructions.....	203
4.22.4 Aménagement extérieur.....	205
4.30 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "SR".....	206
4.30.1 Usages autorisés.....	206
4.30.2 Dimensions des constructions.....	206
4.30.3 Implantation des constructions.....	206
4.30.4 Dispositions particulières à certains sec- teurs de la zone SR.....	207

	PAGE
4.40 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "T".....	211
4.40.1 Usages autorisés.....	211
4.40.2 Dimensions des constructions.....	211
4.40.3 Implantation des constructions.....	211
 CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU TERRITOIRE DU VIEUX "CAP-ROUGE"	
<hr/>	
5.1 BUT ET CONTEXTE DES DISPOSITIONS DU CHAPITRE CINQ	213
5.2 TERRITOIRE ASSUJETTI.....	213
5.3 DISPOSITIONS INTERPRETATIVES.....	214
5.3.1 Prépondérance des dispositions spécifiques au Vieux Cap-Rouge.....	214
5.3.2 Interprétation des illustrations.....	214
5.3.3 Définition des termes.....	214
5.4 DISPOSITIONS COMMUNES A PLUSIEURS ZONES.....	218
5.4.1 Marges de recul et cours avant.....	218
5.4.2 Marges et cours latérales.....	221
5.4.3 Cour arrière.....	223
5.4.4 Dimensions des constructions.....	226
5.5 ARCHITECTURE DES BATIMENTS.....	228
5.5.1 Types architecturaux.....	228
5.5.2 Traits architecturaux dominants.....	228
5.5.3 Reconstruction.....	249
5.5.4 Matériau apparent de construction.....	249
5.5.5 Conformité aux règles architecturales.....	250
5.6 STATIONNEMENT HORS RUE.....	251
5.6.1 Règle générale.....	251
5.6.2 Localisation et tenue des espaces de sta- tionnement.....	251
5.6.3 Nombre de cases requises.....	253
5.7 ENSEIGNES.....	254
5.7.1 Règle générale.....	254
5.7.2 Enseignes prohibées.....	256

	PAGE
5.7.3 Enseignes temporaires pour nouvelles constructions.....,	257
5.7.4 Implantation des enseignes.....	258
5.7.5 Hauteur des enseignes.....	258
5.7.6 Aire des enseignes.....	259
5.8 TRAVAUX DE TERRASSEMENT (REPLISSAGE, EXCAVATION)	262

Ville de CAP-ROUGE / ZONAGE

chapitre

1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement peut être désigné sous le titre de "Règlement de Zonage".

1.2 BUT ET CONTEXTE

Le présent règlement a pour but d'assurer et de promouvoir le bien commun. Il s'appuie sur le pouvoir et le devoir qu'a la Municipalité de réglementer l'utilisation du sol et des bâtiments sur son territoire. Il vise plus précisément à en ordonner le cadre physique et les activités qui y ont lieu.

A cette fin, il divise le territoire municipal en zones et secteurs de zones pour y déterminer les modes autorisés d'utilisation du sol et des bâtiments. Il fixe également les règles applicables à l'aménagement des terrains et des lots, à l'implantation des bâtiments et structures, à l'architecture ainsi qu'à divers aspects des constructions et de l'usage qu'on peut en faire.

1.3 DOMAINE D'APPLICATION

1.3.1 Territoire assujetti

L'ensemble et la totalité des parties du territoire sous la juridiction de la Ville de Cap-Rouge sont assujettis au présent règlement.

Sur ce territoire, le règlement s'applique aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

1.3.2 Permis de construire

Dans ce territoire assujetti, quiconque veut construire, reconstruire, transformer, réparer ou agrandir un bâtiment, une construction ou un aménagement

de terrain à caractère permanent ou temporaire, y compris les travaux de déblai ou de remblai, doit au préalable obtenir du fonctionnaire municipal désigné un "permis de construire" conforme à la réglementation d'urbanisme.

1.3.3 Certificat d'occupation

Dans ce territoire assujetti, quiconque veut occuper ou utiliser un immeuble nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé la destination ou l'usage (incluant un terrain), en tout ou en partie, doit au préalable obtenir du fonctionnaire municipal désigné un "certificat d'occupation", attestant que l'immeuble ou, selon le cas, que la destination ou l'usage nouveau de l'immeuble, est conforme à la réglementation d'urbanisme.

1.3.4 Permis d'afficher

Dans ce territoire assujetti, quiconque désire édifier, reconstruire, agrandir, modifier, réparer, déplacer, apposer, finir ou peindre un panneau-réclame, une affiche ou une enseigne, doit au préalable obtenir un "permis d'afficher".

1.3.5 Permis de déplacer un immeuble

Quiconque, projette de déplacer un immeuble doit au préalable obtenir du fonctionnaire municipal désigné un "permis de déplacer un immeuble" conforme à la réglementation d'urbanisme. De plus, un permis de construire autorisant la nouvelle implantation et l'usage projetés pour cet immeuble est exigé, lorsque celui-ci est relocalisé à l'intérieur du territoire municipal.

1.3.6 Permis de démolir

Dans ce territoire assujetti, quiconque veut démolir un immeuble doit au préalable obtenir du fonctionnaire

municipal désigné "un permis de démolir" conforme à ce règlement.

La corporation peut interdire, pendant une période n'excédant pas douze (12) mois, la démolition de tout immeuble pouvant constituer un bien culturel au sens de la "Loi des biens culturels", ou situé dans un territoire identifié comme pouvant constituer un arrondissement historique ou naturelle au sens de ladite loi.

Cette interdiction prend effet à compter de l'avis de motion du règlement visant à interdire la démolition.

1.3.7 Permis d'abattage d'arbre

Dans ce territoire assujetti, quiconque veut abattre un ou plusieurs arbre(s) doit au préalable, dans les cas prévus à cet effet, obtenir du fonctionnaire municipal désigné un "permis d'abattage d'arbre" conforme à la réglementation d'urbanisme.

1.3.8 Certificats d'autorisation

Les permis et certificats obligatoires en vertu des articles 1.3.2 à 1.3.7 inclusivement constituent, ou peuvent constituer selon les cas, un "certificat d'autorisation" au sens de l'article 119-2° de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.4 ZONES ET PLAN DE ZONAGE

1.4.1 Répartition du territoire en zones

Pour fins de réglementation des usages, le territoire est divisé en zones de différents types, délimitées sur le plan de zonage ci-annexé.

Les types de zones et leurs classes respectives pouvant apparaître au plan de zonage sont identifiés par des lettres d'appellation:

<u>TYPES DE ZONES</u>	<u>ZONES (CLASSES)</u>
Zones d'habitation	RA/A, RA/B, RB/A, RB/B, RC, RD
Zones de commerce	CA, CB, CC, CM, Cvc, Cag
Zones publiques et institutionnelles	PA, PB, PEV
Zone de service récréatifs	SR
Zone de transport	T

1.4.2 Plan de zonage

Le "PLAN DE ZONAGE" identifié comme tel ainsi que les symboles et autres indications y figurant, composé de deux feuillets marqués "A" et "B", préparé par ROCHE URBANEX, Urbanistes-conseils, authentifié par la signature du Maire et du Secrétaire-trésorier, en date de décembre 1986, et portant le sceau d'Elisabeth Boulet Clément, urbaniste membre de la Corporation Professionnelle des Urbanistes du Québec, fait partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit, ceci conformément aux règles d'interprétation énoncées à l'article 2.1.4.

Le feuillet "A" est tracé à l'échelle du 1:5000 et couvre l'ensemble du territoire municipal, à l'exclusion de cette partie du territoire désignée "territoire du Vieux Cap-Rouge".

Le feuillet "B" est tracé à l'échelle de 1:2000 et couvre le secteur central de la ville et en grande partie le "territoire du Vieux Cap-Rouge", assujetti plus spécifiquement au chapitre 5.

1.4.3 Secteurs de zone

Pour fins d'identification et aux fins de votation lors des amendements au règlement, les zones de différents types et classes apparaissant au plan de zonage, sont numérotées en ajoutant un chiffre aux lettres d'appellation énumérées au paragraphe 1.4.1.

Une zone ainsi numérotée peut être désignée un "secteur de zone".

1.5

AMENDEMENTS

Les dispositions de ce règlement, adoptées en vertu de la "Loi sur l'aménagement et l'urbanisme", ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé conformément aux prescriptions de cette loi. Cette procédure s'applique aussi bien au plan qu'au texte du règlement de zonage.

De plus, l'entrée en vigueur de tout règlement de modification du présent règlement est assujettie à l'article 143 de la Loi de la Communauté urbaine de Québec amendée (1978 L.Q. c-103, art. 25).

1.6 ADMINISTRATION DU REGLEMENT

1.6.1 Conformité au règlement

Tout permis de construire, d'occuper ou d'afficher émis, toute construction ainsi que toute utilisation d'un terrain ou d'un bâtiment sur le territoire assujetti, doit être conforme en tout point au présent règlement.

En cas de non concordance, le présent règlement a préséance sur le Règlement de Construction, sauf pour les dispositions qui impliquent la solidité des bâtiments et la sécurité du public.

1.6.2 Conditions préalables aux permis et certificats

Aucun permis de construire ou certificat d'occupation ne peut être émis à moins que les conditions suivantes soient remplies:

- a) que les plans de réserve pour fins publiques affectant le territoire municipal, dûment enregistrés conformément à la Loi, soient respectés intégralement relativement aux conditions d'implantation des constructions fixées par le présent règlement;
- b) que le plan de construction et l'usage projeté soient conformes à tous les autres règlements municipaux pertinents et notamment aux règlements régissant le lotissement, la construction et les tarifs des permis;
- c) que le requérant ait obtenu les autorisations, permis ou certificats exigés de la part de tout autre organisme ayant juridiction en la matière;
- d) que le site sur lequel est érigée toute construction forme un lot distinct sur le plan officiel du cadastre, ou sur le plan de subdivision fait et déposé conformément aux articles 2174, 2174a, 2174b, 2175 et 2176 du Code civil, conformément

aussi au règlement de lotissement de la Corporation; toutefois, lorsqu'un lot à bâtir chevauche deux lots du cadastre originaire, l'ensemble (terrain) formé par la somme de ces lots ou de subdivisions de chacun de ces lots peut être considéré comme un lot distinct au sens du présent règlement;

- e) qu'il n'y ait qu'un usage principal par terrain, sauf exception spécifique ailleurs dans ce règlement;
- f) que ce terrain sur lequel une ou plusieurs construction(s) est érigée soit adjacent à une rue publique ou une rue privée (avec servitude d'accès ou de passage enregistrée), sur une largeur minimale de six mètres (6 000 mm), mesurée à la ligne avant; lorsqu'une ligne avant de forme courbe a un rayon de courbure de trente mètres (30 m) ou moins, cette largeur minimale est de cinq mètres (5 m); ce minimum général est assujéti à toute autre disposition particulière qui serait prescrite ailleurs dans ce règlement, ou dans le Règlement de lotissement municipal;
- g) que les services publics d'aqueduc et d'égout soient déjà installés dans la rue dans laquelle la construction est projetée.

A l'exception des alinéas (a) et (b), les conditions ci-haut ne s'appliquent pas dans le cas de réparation d'un bâtiment dérogatoire ou dont l'occupation est dérogatoire, dans la mesure où la réparation projetée est nécessaire de façon à ce que le bâtiment ou l'usage puisse être occupé ou exercé normalement, sans devenir une nuisance ou un risque pour l'hygiène ou la sécurité publiques.

1.6.3 Demande de permis

Toute demande de permis exigée en vertu du présent règlement, doit être présentée par écrit à l'Inspecteur des bâtiments ou autre officier municipal dési-

gné à cette fin, sur des formules fournies à cet effet par la Ville.

Cette demande doit être accompagnée de tous les documents pertinents jugés nécessaires par l'officier de la Ville, pour la bonne compréhension du projet et la détermination de sa conformité avec les dispositions du présent règlement.

La demande doit être accompagnée notamment des plans, élévations et coupes de la construction tracés à une échelle suffisamment grande pour en permettre une vérification facile, le tout fourni en deux exemplaires, minimum, dont une copie doit être conservée par la Ville.

Toute demande de permis pour la construction d'un nouveau bâtiment principal, l'agrandissement d'un bâtiment principal existant ou son déplacement, doit être accompagnée d'un plan de cadastre ou de subdivision conforme à l'article 1.6.2 (d) ci-haut, en deux (2) exemplaires, ainsi que d'un "certificat d'implantation" préparé par un arpenteur-géomètre.

1.6.4 Emission des permis et certificats

Tout fonctionnaire municipal chargé d'émettre des permis ou certificats doit se conformer aux exigences du présent règlement. Aucun permis ou certificat non conforme à l'une quelconque des clauses du règlement ne peut être émis.

Tout permis ou certificat non conforme avec ce règlement est nul et sans effet et ne lie pas la Ville.

Aucune information ou directive donnée par un fonctionnaire municipal n'engage la responsabilité de la Ville, à moins que cette information ou directive ne soit conforme aux dispositions de ce règlement.

Le permis ou certificat émis doit être placé en évidence sur les lieux des travaux pendant toute leur durée.

Une copie complète des plans dûment approuvés et portant l'estampille qui en fait foi, doit également

être conservée sur les lieux de la construction. Seuls les plans estampillés au nom de la Corporation par le fonctionnaire municipal désigné doivent servir à la construction. De plus, ces exigences s'appliquent, en les adaptant, à toute modification de tout plan déjà approuvé lors de l'émission du permis ou du certificat.

1.7 USAGES DEROGATOIRES

1.7.1 Nature d'un usage dérogatoire

Un "usage dérogatoire" est un usage non conforme au présent règlement, existant ou en construction lors de son entrée en vigueur et ayant fait l'objet d'un permis ou certificat dûment émis. Un tel permis ou certificat n'est pas requis pour les fins de définition de ce qu'est un usage dérogatoire au sens du présent règlement, si ce permis ou ce certificat n'était pas exigé par la réglementation municipale en vigueur au moment de la construction, de l'aménagement ou de l'occupation de l'usage visé.

Les usages dérogatoires comprennent les cas suivants:

- les constructions dérogatoires;
- les occupations dérogatoires d'un bâtiment dérogatoire;
- les occupations dérogatoires d'un bâtiment conforme;
- les occupations dérogatoires d'un terrain;
- les enseignes dérogatoires;

1.7.2 Effets d'un usage dérogatoire

- a) Un usage dérogatoire, y compris toute construction, ne peut être remplacé que par un usage conforme au présent règlement. Cette règle générale est assujettie aux dispositions de l'alinéa (c) du présent article et à l'article 1.7.4, ainsi qu'à toute autre disposition particulière y faisant exception spécifiquement.
- b) Un usage dérogatoire qui aurait été modifié pour le rendre conforme ne peut être utilisé ou modifié à nouveau de manière dérogatoire. Lorsqu'un usage dérogatoire a été abandonné, a cessé ou a été

interrompu durant huit (8) mois consécutifs, toute occupation subséquente du même bâtiment ou terrain doit être conforme à ce règlement.

- c) La reconstruction, réfection ou réparation d'un bâtiment dérogatoire ou d'un ensemble de constructions constituant un usage dérogatoire détruit(s), endommagé(s) ou devenu(s) dangereux, par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, est assujettie aux dispositions du présent règlement ainsi qu'à celles du Règlement de construction prévues à cet effet.
- d) Toutefois, assujetti à l'émission d'un permis s'il y a lieu, un bâtiment dérogatoire ou dont l'occupation est dérogatoire peut être réparé et entretenu, dans la mesure nécessaire pour servir à l'usage auquel il est affecté sans devenir une nuisance ou un risque pour l'hygiène ou la sécurité publiques.

1.7.3 Agrandissement d'un usage dérogatoire

L'agrandissement ou l'extension d'un usage dérogatoire est autorisé, sous condition, jusqu'à concurrence de trente pour cent (30%) de la superficie de plancher totale existante occupée par cet usage dérogatoire, au 4 avril 1979; cet agrandissement ou extension doit s'implanter à même la superficie du terrain où s'exerçait l'usage dérogatoire le 4 avril 1979.

Les normes d'implantation quant aux marges de recul et aux cours arrière ainsi que les dispositions relatives aux enseignes dans la zone ou secteur de zone concerné, s'appliquent à tout agrandissement. Les normes de la zone ou du secteur de zone relatives aux marges latérales peuvent être diminuées de moitié, mais la marge ainsi exigée ne doit en aucun temps être inférieure à un mètre et demi (1,5 m), à moins qu'une disposition générale pertinente ne l'autorise.

Les normes relatives au stationnement, aux haies, aux clôtures et aux murs, pour l'usage qu'on projette d'agrandir, s'appliquent intégralement à son agrandissement.

La possibilité d'agrandir un usage dérogatoire en vertu du présent article est aussi valable pour un stationnement mais ne s'applique pas aux enseignes.

Cette possibilité d'agrandir ne peut être appliquée qu'une (1) seule fois à une même construction, à compter du 4 avril 1979.

Un nouvel usage dérogatoire découlant d'un changement d'usage dérogatoire autorisé en vertu de l'article 1.7.4 ne peut se prévaloir de la possibilité d'agrandir.

Par ailleurs, toutes les autres dispositions de ce règlement s'appliquent à de tels travaux d'agrandissement.

1.7.4 Changement d'usage dérogatoire

Il peut être permis de changer l'usage dérogatoire existant d'un bâtiment existant, pour un autre usage dérogatoire, en autant que le nouvel usage soit plus compatible avec le caractère de la zone où il est situé, ce conformément aux principes énoncés au premier alinéa de la section 2.4 ("Définition des groupes d'usages"). Pour être autorisé le nouvel usage dérogatoire doit remplir simultanément au moins deux (2) des trois (3) conditions essentielles suivantes:

- a) diminution de classe (d'après la numérotation) du groupe d'usage auquel l'usage projeté appartient, par rapport à l'usage antérieur ou existant (par exemple: classe I par rapport à II, classe II par rapport à III, "mutatis mutandis");
- b) maintien de la même classe si diminution de la superficie de plancher occupée par l'usage dérogatoire dans une proportion d'au moins vingt-cinq pour cent (25%); s'il s'agit d'un usage ayant déjà été agrandi depuis l'entrée en vigueur du présent règlement, cette condition est obligatoire et dans ce cas, la diminution de la superficie de plancher doit être d'au moins cinquante pour cent (50%);
- c) équivalence ou diminution des exigences en stationnement suivant la section 3.6 dans une proportion d'au moins vingt-cinq pour cent (25%).

Dans tout cas de changement d'un usage dérogatoire existant, le changement ne doit jamais avoir pour conséquence d'aggraver le caractère dérogatoire de l'usage et, notamment, il n'est pas permis d'effectuer un changement d'usage dérogatoire qui aurait pour effet d'augmenter la classe (d'après la numérotation) du "groupe d'usages" auquel le nouvel usage appartient, par rapport à l'usage existant ou antérieur.

Un usage ou une construction protégés par droits acquis, ayant trait aux groupes Commerce de vente au détail ou Public ne peut être, lorsqu'il est dérogatoire aux dispositions du règlement de zonage relatives aux usages ou aux densités d'occupation, remplacé par un autre usage ou construction dérogatoire ayant trait aux groupes Administration et Services ou Commerce de vente au détail dont la densité d'occupation ne respecte pas les densités d'occupation autorisées pour la zone où est exercé cet usage où est située cette construction protégée par droits acquis.

En outre, un usage ou une construction protégé par droits acquis, ayant trait à l'usage Commerce de vente au détail ne peut être, lorsqu'il est dérogatoire aux dispositions du règlement de zonage relatives aux usages et aux densités d'occupation, remplacé par un autre usage ou une construction dérogatoire ayant trait à l'usage Administration et Services dont la densité d'occupation ne respecte pas les densités d'occupation autorisées pour la zone où est exercé cet usage où est située cette construction protégé par droits acquis.

Finalement, un usage ou une construction protégé par droits acquis, ayant trait à l'usage Administration et Services ne peut être, lorsqu'il est dérogatoire aux dispositions du règlement de zonage relatives aux usages ou aux densités d'occupation, remplacé par un autre usage ou une construction dérogatoire ayant trait à l'usage Commerce de vente au détail dont la densité d'occupation ne respecte pas les densités d'occupation autorisées pour la zone où est exercé cet usage ou est située cette construction protégé par droits acquis.

1.7.5 Lot dérogatoire

Pour toute zone, dans le cas d'un lot cadastré ou d'un(e) (partie de) lot créé(e) avant le 4 avril 1979 et qui n'est pas conforme à l'une ou plusieurs des dispositions de la section 3.2 du Règlement de lotissement municipal, un permis de construire peut être émis à condition que le projet de construction satisfasse, dans une proportion d'au moins quatre-vingts pour cent (80%), toute règle d'implantation générale ou particulière prescrite par la réglementation d'urbanisme, pour la zone, le secteur et l'usage visés, à l'exception toutefois des règles relatives aux abords de terrains à fortes pentes, de la rivière Cap-Rouge, du fleuve Saint-Laurent et d'un lac qui doivent être intégralement respectées.

Dans le cas d'un lot dérogatoire par la largeur à la ligne avant, l'émission d'un permis de construire un usage principal demeure assujettie à l'article 1.6.2 f). Toutes les autres dispositions pertinentes de la réglementation d'urbanisme s'appliquent par ailleurs à un tel cas, "mutatis mutandis".

1.7.6 Variations de dimensions

Pour toutes les constructions et tous les usages existants au 4 avril 1979, lorsqu'une dimension quelconque diffère de cinq pour cent (5%) ou moins par rapport à une dimension minimale ou maximale fixée par le présent règlement, elle est réputée conforme au règlement.

1.8 CONTRAVENTION ET PENALITE

1.8.1 Contravention au règlement

Si quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement, l'Inspecteur en bâtiment doit:

- a) ordonner l'arrêt immédiat des travaux ou de l'usage; et/ou
- b) aviser le contrevenant par huissier, ou par courrier recommandé, ou par un avis d'infraction délivré par lui-même, par un policier ou un autre fonctionnaire municipal, en lui donnant ses instructions en regard de la contravention.

L'Inspecteur en bâtiment ou, en son absence ou en cas d'incapacité d'agir, le Directeur général, est habilité par les présentes, pour et au nom de la Corporation municipale:

- c) soit à entreprendre et à poursuivre les procédures judiciaires de dénonciation de l'infraction, en formulant et en signant toute plainte pénale résultant de ladite contravention au présent règlement ou à tout autre règlement faisant partie de la réglementation d'urbanisme; ou
- d) soit, sujet à l'autorisation du Maire, en sus ou au lieu des procédures prévues à l'alinéa (c), à intenter dans les cas d'urgence des procédures en injonction ou à mandater un procureur pour ce faire, ces procédures devant être confirmées subséquemment par résolution du Conseil; ou
- e) lorsqu'il n'y a pas urgence et s'il y a lieu, en sus ou au lieu des procédures prévues à l'alinéa (c), l'Inspecteur des bâtiments doit faire rapport au Conseil et recommander que les procédures requises en injonction et/ou en démolition soient intentées.

1.8.2 Pénalité

Toute infraction ou contravention à l'une quelconque des dispositions du présent règlement rend le délinquant passible d'une amende de pas moins de cinquante dollars (50,00 \$) et les frais dans le cas d'une première infraction, et de pas moins de cent dollars (100,00 \$) et les frais dans le cas d'une deuxième infraction ou d'une infraction subséquente, un maximum de trois cents dollars (300,00 \$) s'appliquant dans tous les cas.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une infraction séparée; le délinquant est alors présumé commettre autant d'infractions qu'il y a de jours dans sa durée et l'amende peut être imposée en conséquence.

A défaut du paiement dans les quinze jours de l'amende et des frais, le délinquant est passible d'un emprisonnement d'un (1) mois, à être décerné suivant la Loi et devant cesser dès que l'amende et les frais ont été payés. De plus, sans préjudice à ce qui précède, la Ville de Cap-Rouge conserve tout autre recours pouvant lui appartenir contre le délinquant.

Lorsque l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou société reconnue par la Loi, cette amende et ces frais peuvent être prélevés par la saisie et vente des biens et effets de la dite corporation, association ou société, en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour, la procédure sur ce bref se faisant de la manière prescrite pour les saisies-exécution en matière civile.

1.8.3 Obligation de cesser un usage, d'exécuter des travaux ou de démolir

Les règles relatives à l'obligation de cesser un usage, d'exécuter des travaux ou de démolir, dans le cas d'usages non conformes ou de constructions dangereuses ou endommagées, sont prescrites dans le Règlement de construction municipal.

Ville de CAP-ROUGE / ZONAGE

chapitre

2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 REGLES D'INTERPRETATION

2.1.1 Interprétation du texte

Les titres contenus dans ce règlement en sont partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, c'est le texte qui prévaut.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

A moins qu'il en soit spécifié ou impliqué autrement dans le texte, on doit donner aux expressions suivantes le sens d'interprétation indiqué ci-après:

- le mot "DOIT" confère une obligation absolue; le mot "PEUT" conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression "NE PEUT" qui signifie "NE DOIT";
- le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique;
- les mots "CORPORATION", "VILLE" et "MUNICIPALITE" désignent tous et chacun la Corporation Municipale de la ville de CAP-ROUGE;
- le mot "MUNICIPALITE" désigne aussi la Corporation ou le territoire administré par la Corporation, selon les cas;
- le mot "REGLEMENT" désigne le présent règlement;
- le mot "CONSEIL" désigne de Conseil de la Corporation;
- l'expression "COMITE D'URBANISME" désigne le comité consultatif d'urbanisme constitué par le Conseil en vertu de l'article 146 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- l'expression "INSPECTEUR DES BATIMENTS" signifie le (ou les) fonctionnaire(s) de la Corporation chargé(s) de l'administration du présent règle-

ment, y compris l'inspection des constructions, et inclut son remplaçant ou adjoint; il désigne également le ou les officier(s) dont il est fait mention à l'article 119-7° de la "Loi sur l'aménagement et l'urbanisme";

- les mots "FONCTIONNAIRE" et "FONCTIONNAIRE DESIGNÉ" signifient l'Inspecteur des bâtiments et/ ou tout autre employé municipal dûment autorisé;
- l'expression "PERMIS DE CONSTRUIRE" peut inclure l'expression "PERMIS D'AFFICHER";
- l'expression "CERTIFICAT D'OCCUPATION" est synonyme des expressions "CERTIFICAT D'AUTORISATION" et "CERTIFICAT D'OCCUPATION" mentionnées à l'article 119, paragraphes 2e et 3e, de la "Loi sur l'aménagement et l'urbanisme";
- le mot "SECTEUR" ou "SECTEUR DE ZONE" signifie un secteur délimité et numéroté pour fins de votation au sens de l'article 113 de la "Loi sur l'aménagement et l'urbanisme";
- le mot "ZONE" désigne une ou plusieurs parties (secteurs) de la Municipalité autorisant les mêmes usages suivant une réglementation au sens de l'article 113 de la "Loi sur l'aménagement et l'urbanisme" et identifiée(s) par une appellation spécifique conformément à l'article 1.4.1 du présent règlement; une zone peut comprendre un secteur unique, ou tous les secteurs (contigus ou non) appartenant à un même type de zone;
- l'expression "REGLEMENTATION D'URBANISME" désigne l'ensemble et chacun des règlements municipaux de zonage, de lotissement, de construction et des tarifs des permis, adoptés par la Corporation en vertu de la "Loi sur l'aménagement et l'urbanisme";
- l'expression "LOI SUR L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME" désigne la loi ainsi nommée (1979 L.Q. c-51) et ses amendements;
- toutes les dimensions sont exprimées selon le Système international de mesures (SI).

2.1.2 Interprétation des tableaux

Les tableaux ainsi que les diagrammes, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auquel il est référé, en font partie intégrante à toute fin que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, c'est le texte qui prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un diagramme, graphique ou symbole, les données du tableau prévalent.

2.1.3 Interprétation de la réglementation des usages

Pour déterminer quels sont les usages permis dans les différentes zones, les règles suivantes s'appliquent:

- dans une zone donnée, seuls sont autorisés les usages énumérés pour cette zone, ainsi que les usages non énumérés mais de même nature et/ou s'inscrivant dans le cadre des normes établies par le présent règlement;
- un usage spécifiquement mentionné comme autorisé dans une ou des zones est de ce fait prohibé dans toutes les autres zones où il n'est pas mentionné;
- l'autorisation d'un usage spécifique exclut un autre usage plus générique pouvant le comprendre.

2.1.4 Interprétation du plan de zonage

La délimitation des zones ou secteurs de zones est faite sur le plan de zonage annexé au présent règlement à titre de partie intégrante, à l'aide de lignes ou tracés identifiés dans la légende de ce plan. Lorsqu'il n'y a pas de mesure indiquée, les distances ou dimensions sont prises à l'aide de l'échelle du plan. En cas d'imprécision quant à la localisation exacte de ces limites, les règles ci-après s'appliquent.

A) Les limites doivent coïncider avec les lignes suivantes:

- l'axe (médiane) ou le prolongement de l'axe des rues et autres voies publiques, y compris les allées ou passages pour piétons, qu'ils soient existants, expropriés, homologués, réservés, projetés ou proposés;
- l'axe des ruelles ou de leur prolongement;
- l'axe des voies de chemins de fer;
- l'axe des servitudes de services ou d'utilités publiques;
- les lignes de lotissement (cadastre, subdivision) ou de leur prolongement;
- l'axe des cours d'eau;
- la crête ou le pied de la pente du terrain dans le cas d'un escarpement;
- les limites de la Municipalité.

B) Lorsqu'une limite de zone ou de secteur de zone suit à peu près la limite d'un lot, elle est réputée coïncider avec celle-ci. Lorsqu'une limite est approximativement parallèle à l'axe d'une voie publique, elle est réputée être vraiment parallèle à cette ligne.

C) Lorsque les limites ne coïncident pas avec les lignes mentionnées ci-dessus en (A) et (B), elles sont fixées et doivent se lire sur le plan de zonage comme étant fixées aux distances suivantes de l'axe des rues existantes, expropriées, homologuées, réservées, projetées ou proposées:

- trente mètres (30 m) plus la moitié de la largeur de la rue dans les zones d'habitation;
- quarante mètres (40 m) plus la moitié de la largeur de la rue dans les zones commerciales;
- quarante-cinq mètres (45 m) plus la moitié de la largeur de la rue dans les zones publiques.

D) Dans les cas spéciaux et exceptionnels où, de l'avis du Conseil ou de la Commission, il y aurait ambiguïté, imprécision ou confusion quant aux limites d'une zone ou secteur de zone, soit à cause d'une resubdivision de terrains, ou d'un déplacement de rue par rapport aux rues projetées ou proposées, ou d'une modification d'homologation, ou de réserve, ou d'un changement d'utilisation de terrain ou pour toutes autres raisons, le Conseil doit modifier ces limites par règlement en procédant selon la Loi.

2.1.5 Identification des composantes du règlement

Le système de numérotation utilisé pour identifier les chapitres, sections, articles, paragraphes et alinéas du texte du règlement est comme suit (chaque lettre ci-après représentant un chiffre):

Chapitre : A.
Section : A.B.
Article : A.B.C.
Paragraphe: A.B.C.D.
Alinéa : toute subdivision non numérotée d'une section, d'un article ou d'un paragraphe; un alinéa peut toutefois être désigné par une lettre minuscule.

2.2 VALIDITE

Le Conseil de la VILLE DE CAP-ROUGE décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa d'icelui était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

2.3 DEFINITIONS DES TERMES

Au sens du présent règlement, on doit donner aux termes, aux mots et aux expressions qui suivent la signification indiquée ci-après, à moins que le contexte ne leur confère un sens différent.

"Abri d'auto": construction composée d'un toit soutenu par des colonnes ou murs, sur le même terrain que le bâtiment principal, ouverte sur deux côtés ou plus et destinée à abriter une ou plusieurs automobiles.

"Affiche": synonyme du mot "enseigne".

"Agrandissement": travaux ayant pour but d'augmenter la superficie de plancher ou le volume d'un bâtiment ou les dimensions de toute autre construction.

"Alignement ou ligne de recul avant": ligne obligatoire établie par ce règlement, passant à travers la propriété privée et déterminant la limite avant de tout bâtiment ou partie de bâtiment qui peut être construit sur un lot; l'alignement correspond à la limite intérieure de la marge de recul.

"Annexe": rallonge faisant corps avec le bâtiment principal et située sur le même terrain que ce dernier; peut faire partie de l'usage principal ou constituer un usage complémentaire.

"Antenne parabolique": antenne permettant de capter au moyen de terminaux récepteurs télévisuels (TRT) des émissions de radio et de télévision (ondes hertziennes) transmises par satellite.

"Appartement": une pièce ou suite de pièces pourvue (s) des commodités du chauffage, d'hygiène, d'éclairage et de cuisson, destinée à servir de domicile à une ou plusieurs personnes ou une famille dans une habitation multifamiliale; tout appartement est un "logement".

"Balcon": plate-forme disposée en saillie sur une façade, ordinairement entourée d'un garde-fou; peut être synonyme de galerie ou véranda non fermée.

"Bâtiment": construction ayant une toiture supportée par des poteaux et/ou par des murs construits d'un ou

plusieurs matériaux, quel que soit l'usage pour lequel il peut être occupé.

"Bâtiment accessoire": bâtiment détaché du bâtiment principal, situé sur le même terrain que ce dernier et destiné à un usage complémentaire.

"Bâtiment principal": bâtiment abritant l'usage principal pour le terrain sur lequel il est érigé.

"Bâtiment ou usage temporaire": construction ou usage d'un caractère passager, destinée à des fins spéciales et pour une période de temps limitée définie par le Conseil municipal ou par ce règlement.

"Bungalow": maison d'habitation unifamiliale isolée d'un (1) étage; cet étage peut être à niveaux décalés.

"Cabanon": petit abri destiné à remiser du matériel ou de la marchandise.

"Caravane": type de roulotte.

"Case de stationnement": signifie espace réservé au stationnement d'un véhicule-moteur selon les exigences de dimension et d'agencement prévues aux divers articles du présent règlement.

"Cave": partie du bâtiment située sous le rez-de-chaussée ou sous un sous-sol, et dont la moitié ou plus de sa hauteur, mesurée depuis le plancher jusqu'au plafond, est en-dessous du niveau moyen du sol adjacent.

"Centre commercial ou d'achat": complexe commercial caractérisé par l'unité architecturale de l'ensemble des bâtiments ainsi que par la présence de plusieurs établissements de vente au détail et de services aux consommateurs variés ainsi que d'un stationnement commun. Un centre commercial ou d'achat peut aussi contenir des bureaux à titre complémentaire.

"Chalet": signifie une résidence utilisée pour une durée saisonnière.

"Clôture": construction destinée à séparer une propriété ou partie d'une propriété d'une autre propriété

ou d'autres parties de la même propriété et/ou à en interdire l'accès.

"Commerce de détail": établissement de commerce où on traite directement avec le consommateur, pour fins de vente de biens ou de services.

"Commerce de gros": établissement de commerce qui vend de la marchandise à autrui pour la revente et aux consommateurs publics, institutionnels, industriels ou commerciaux.

"Construction": assemblage de matériaux déposés ou reliés au sol ou fixés à tout objet relié au sol, comprenant aussi (d'une manière non limitative) les affiches et panneaux réclames, les réservoirs, les pompes à essence et les stationnements.

"Contigu": se dit d'un bâtiment ou logement uni à un autre bâtiment ou logement, d'un ou de plusieurs côtés, par des murs mitoyens; peut se dire aussi d'un lot ou d'un secteur de zone adjacent (c.-à-d. ayant une ligne ou limite commune à un autre).

"Cour": espace à ciel ouvert entouré de murs en totalité ou en partie ou limité par des lignes de lots sur un terrain occupé par un bâtiment principal.

"Cour avant": espace de terrain libre compris entre le mur avant du bâtiment principal et la ligne de rue et s'étendant sur toute la largeur du lot.

"Cour avant minimale": la cour avant obligatoire telle qu'établie par la marge de recul minimale.

"Cour latérale": espace de terrain libre compris entre la ligne latérale d'un lot et le mur latéral adjacent du bâtiment principal, s'étendant sur toute la longueur de ce mur.

"Cour latérale minimale": la cour latérale obligatoire telle qu'établie par la marge latérale minimale.

"Cour arrière": espace de terrain libre compris entre la ligne arrière du lot et le mur arrière du bâtiment principal et s'étendant sur toute la largeur du lot; sur un lot d'angle, la cour arrière s'étend sur la

largeur du lot comprise entre la ligne latérale et une ligne tirée à mi-chemin entre la ligne de recul et la ligne de rue.

"Cour arrière minimale": la cour arrière obligatoire telle qu'établie par la marge (profondeur) arrière minimale; la superficie minimale de cour arrière peut être fixée en surplus en termes de pourcentage ou en termes absolus.

"Densité brute": la "densité brute (en logements)" est donnée par le nombre total de logements compris à l'intérieur du périmètre de la propriété ou du territoire directement concerné, divisé par le nombre total d'hectares visé incluant les rues, allées et tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel à même ce périmètre.

"Densité nette": la "densité nette (en logements)" est le nombre de logements compris ou prévus sur un hectare (1 ha) de terrain (propriété) à bâtir affecté spécifiquement à l'habitation, excluant toute rue (publique ou privée) ainsi que tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel.

"Disposition particulière": prescription qui fait exception à une ou plusieurs règle(s) d'application générale; constitue ou peut constituer une réglementation subsidiaire au sens de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

"Duplex": bâtiment isolé qui comprend deux logements unifamiliaux l'un au-dessus de l'autre; synonyme "d'habitation bifamiliale isolée".

"Edifice public": tout bâtiment appartenant aux gouvernements municipal, régional, provincial ou fédéral ou à tout autre gouvernement ainsi que tout bâtiment appartenant aux commissions scolaires ou aux fabriques ou évêchés, ainsi que tous les bâtiments énumérés dans la Loi de la Sécurité dans les Edifices Publics, à l'article 2, chapitre S-3 des Lois refondues du Québec (LRQ), soit les églises, les chapelles, ou les édifices qui servent d'églises ou de chapelles, les monastères, les noviciats, les maisons de retraites, les séminaires, les collèges, les couvents, les maisons d'école, les jardins d'enfance, les garderies, les crèches et ouvroirs, les orphelinats, les patrona-

ges, les colonies de vacances, les centres hospitaliers, les cliniques, les maisons de convalescence ou de repos, les asiles, les refuges, les hôtels, les maisons de logement de dix chambres ou plus, les maisons de rapport de plus de deux étages et de huit logements, les clubs, les cabarets, les cafés-concerts, les music-halls, les cinémas, les théâtres ou les salles utilisées pour des fins similaires, les cinés-parcs, les salles de réunions publiques, de conférences, de divertissements publics, les salles municipales, les édifices utilisés pour les expositions, les foires, les kermesses, les estrades situées sur les champs de course ou utilisées pour des divertissements publics, les arènes de lutte, de boxe, de gouret ou utilisées pour d'autres sports, les édifices de plus de deux étages utilisés comme bureaux, les magasins dont la surface de plancher excède trois mille pieds carrés (279 mètres carrés), les gares de chemin de fer, de tramway, ou d'autobus, les bureaux d'enregistrement, les bibliothèques, musées et bains publics.

"Emprise": l'emprise d'une voie de circulation est la surface de terrain appartenant à la collectivité et affectée à la chaussée ainsi qu'à ses dépendances.

"Entrepôt": bâtiment ou structure servant à emmagasiner des effets ou objets quelconques.

"Équipement de jeu": appareil de gymnastique et d'acrobatie tels que glissoire, balançoire, corde et échelle, carré de sable et maisonnette (bâtiment miniature pour enfant).

"Etage": partie d'un bâtiment comprise entre la surface d'un plancher et le plafond ou le toit immédiatement au-dessus.

"Façade": mur extérieur d'un bâtiment faisant face à une rue publique ou une rue ou voie d'accès privée; lorsque ce mur n'est pas parallèle à la rue ou voie d'accès, la largeur de la façade est mesurée par la projection des extrémités du mur sur la ligne de lot.

"Façade principale": mur extérieur d'un bâtiment faisant face à une rue publique ou une rue ou voie d'accès privée et comportant l'entrée principale de l'immeuble.

"Famille": une personne vivant seule, ou un groupe de personnes apparentées par le sang ou le mariage, ou un groupe d'au plus six (6) personnes non apparentées, vivant ensemble dans un même logement.

"Fondations": partie de la construction sous le rez-de-chaussée et comprenant les murs, empattements, semelles, piliers, pilotis.

"Galerie": signifie un balcon ouvert, couvert ou non.

"Garage de stationnement": bâtiment principal ou accessoire servant au remisage des véhicules.

"Garage privé": bâtiment secondaire servant au remisage des véhicules de promenade des occupants du bâtiment principal.

"Habitation": signifie tout bâtiment contenant un ou plusieurs logements; synonyme de "résidence".

"Habitation unifamiliale": signifie un bâtiment isolé comprenant un seul logement.

"Habitation unifamiliale jumelée": signifie un bâtiment isolé comprenant deux logements unifamiliaux séparés par un mur mitoyen.

"Habitation jumelée": signifie habitation comportant deux logements ou plus séparés par un mur mitoyen, pouvant être situés sur un même lot ou sur deux lots contigus ayant ligne commune à l'endroit du mur mitoyen, l'ensemble formant un seul bâtiment; une habitation jumelée peut être unifamiliale (un logement contigu à un autre), bifamiliale (deux logements contigus à deux autres), trifamiliale (trois logements contigus à trois autres), ou multifamiliale (habitation multifamiliale contiguë à une autre).

"Habitation bifamiliale": signifie une habitation comprenant deux logements superposés; synonyme de "duplex".

"Habitation superposée": type d'habitation multifamiliale comprenant au moins trois (3) logements superposés sur au moins deux (2) étages, chaque logement étant accessible par une entrée principale individuelle.

"Habitation trifamiliale": signifie habitation comprenant trois logements; synonyme de "triplex".

"Habitation unifamiliale triplée": signifie une habitation comprenant trois logements dont chacun est relié à un ou deux autres par des murs ou parties de murs communs, l'ensemble formant un bâtiment.

"Habitation unifamiliale quadruplée": signifie une habitation comprenant quatre logements, dont chacun est relié aux trois autres par des murs ou parties de murs communs, l'ensemble formant un bâtiment.

"Habitation en rangée ou contiguë": habitation d'au moins trois logements dont un ou les deux murs latéraux sont communs (mitoyens) à ceux des logements adjacents, l'ensemble formant une bande continue; synonyme de "maison en bande".

"Habitation multifamiliale": habitation comprenant trois (3) logements ou plus superposés avec entrées individuelles ou combinées, ou une habitation de quatre (4) logements ou plus avec entrée principale commune.

"Habitation collective": habitation à caractère privé, public ou institutionnel de plusieurs chambres ou logements, abritant un groupe de personnes et répondant aux caractéristiques suivantes:

- les occupants ne sont pas apparentés;
- l'accès à titre d'occupant y est réservé à des personnes ou ménages répondant à des critères particuliers;
- ses habitants y résident dans des conditions que la comparaison avec le caractère transitoire du logement en hôtel rend par contraste plus ou moins permanent.

Sont considérés comme habitations collectives et de manière non limitative (assujetti aux conditions ci-haut):

- les maisons de convalescence;
- les maisons de pension ("de chambres");
- les résidences de religieux;

- les résidences de professeurs ou d'étudiants;
- les habitations pour personnes âgées.

"Habitation pour personnes âgées": habitation, de quelque type que ce soit, spécialement réservée aux personnes ayant atteint l'âge de la retraite et administrée par un organisme public ou para-public ou par un organisme privé.

"Hauteur en étages": le nombre d'étage(s) compris entre le rez-de-chaussée et le toit d'un bâtiment. Le premier étage d'un bâtiment est celui dont le plancher est situé le plus près du sol et dont plus de la moitié de la hauteur est située au-dessus du niveau moyen du terrain mesuré à l'endroit de l'implantation. Si le niveau du terrain est plus bas que celui de la rue d'au moins un mètre (1 m), le premier étage est celui dont plus de la moitié est situé au-dessus du niveau de la rue.

"Hauteur en mètres": distance verticale entre le niveau du terrain et un plan horizontal passant par soit (a) la partie la plus élevée de toute construction ou de l'assemblage d'un toit plat d'un bâtiment; (b) le niveau moyen entre l'avant-toit et le faite dans le cas d'un toit en pente, à tympan, à mansarde ou en coupe (sauf spécification contraire). Dans tous les cas la hauteur en mètres doit être mesurée à partir du niveau du terrain à l'endroit de l'implantation, compte tenu du niveau de la rue la plus près. Lorsque le niveau de terrain à l'implantation excède le niveau de la rue de plus de deux mètres (2 m), la hauteur maximale normalement autorisée en est diminuée de l'excédent; à moins de deux mètres (2 m), on ne doit pas tenir compte de la surélévation du terrain.

"Hauteur d'une enseigne": la hauteur d'une enseigne est la distance verticale entre le sol et le point le plus élevé de l'enseigne.

"Inspecteur en bâtiment": officier municipal désigné et/ou tout autre employé de la municipalité dûment autorisé qui voit à l'application de la réglementation d'urbanisme.

"Installation septique": dispositif servant à l'évacuation et à l'épuration des eaux d'égouts usées, comprenant une fosse septique et un élément épurateur.

"Isolé": se dit d'un bâtiment autonome pouvant avoir de la lumière sur les quatre côtés et sans aucun mur mitoyen.

"Ligne de lot": ligne cadastrale droite ou courbe qui sert à déterminer une parcelle de terrain.

"Ligne arrière": ligne plus ou moins parallèle à la ligne de rue séparant deux lots adossés; dans le cas d'un lot où les lignes latérales convergent, il faut assumer que la ligne arrière est parallèle à la ligne avant et qu'elle a au moins trois mètres (3 m) de longueur, pour les fins du présent règlement.

"Ligne avant": ligne séparant un lot ou terrain de l'emprise d'une rue; la ligne avant coïncide avec la ligne de rue.

"Ligne latérale": ligne séparant deux lots situés côte à côte; la ligne latérale est normalement perpendiculaire ou du moins fait grand angle avec une ligne de rue; ce peut être une ligne brisée.

"Ligne de rue": ligne de propriété marquant la limite de l'emprise d'une rue publique ou rue privée, coïncidant avec la ligne avant du lot y aboutissant.

"Ligne de rue homologuée ou réservée": ligne passant à travers un terrain, habituellement parallèle à la ligne de rue, décrite et désignée sur un plan d'homologation ou un plan accompagnant un avis enregistré d'imposition d'une réserve, conformément à la Loi de l'Expropriation du Québec.

"Limite des hautes eaux": la ligne où la végétation passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres.

"Limite des hautes eaux du fleuve": les limites des marées moyennes printanières.

"Logement": lieu abrité où une famille peut vivre, dormir, manger et faire à manger et jouir des services sanitaires privés; les unités de logement-studio ("bachelor") sont des logements au sens du présent règlement.

"Lot": fond de terre identifié et délimité par un plan de cadastre, fait et déposé conformément au Code civil et à la Loi sur le cadastre.

"Lot créé": lot non déposé au Service du cadastre, mais constituant une propriété ou une partie de propriété décrite par contrat notarié, et/ou apparaissant comme subdivision sur un plan municipal de type cadastral, avant le 20 janvier 1983.

"Lot intérieur": tout autre lot qu'un lot d'angle.

"Lot d'angle": tout lot situé à l'intersection de deux rues qui forment à ce point un angle inférieur à cent trente-cinq (135) degrés.

"Lot d'angle transversal": lot d'angle donnant sur trois (3) rues.

"Lot transversal": tout autre lot qu'un lot d'angle donnant sur au moins deux rues mais n'ayant pas de ligne arrière.

"Lotissement": le morcellement, la division, subdivision, redivision ou resubdivision d'un ou plusieurs terrains en lots à bâtir, incluant toute opération cadastrale connexe prévue au Règlement de lotissement municipal.

"Magasin ou commerce": tout bâtiment ou partie de bâtiment dans lequel des effets ou marchandises sont vendus ou offerts directement en vente au public; un usage commercial peut comprendre certains services.

"Maison mobile": habitation fabriquée à l'usine et transportable, aménagée en logement et conçue pour être déplacée sur roues jusqu'au lot qui lui est destiné et pouvant être installée sur des roues, des vérins, des poteaux des piliers ou sur une fondation, pour une durée plus ou moins longue.

"Marge de recul": distance séparant le mur avant d'un bâtiment et/ou toute autre construction de la ligne de rue (publique ou privée).

"Marge de recul minimale": dimension minimale fixée par ce règlement pour toute marge de recul obligatoire.

"Marge latérale": Distance séparant un mur latéral d'un bâtiment (ou toute partie d'une construction) de la ligne latérale adjacente du terrain où il est situé.

"Marge latérale minimale": dimension minimale fixée par ce règlement pour toute marge latérale obligatoire.

"Marge arrière": distance séparant le mur arrière d'un bâtiment (ou toute partie d'une construction) de la ligne arrière du terrain où il est situé; synonyme de "profondeur" de cour arrière.

"Marge arrière minimale": dimension minimale fixée par ce règlement pour toute marge arrière obligatoire.

"Marquise": construction placée au-dessus d'une porte d'entrée ou d'un perron, ou au-dessus d'un trottoir y donnant accès, formée d'un auvent ou avant-toit, ouvert sur les côtés, destiné principalement à protéger contre les intempéries.

"Modification": signifie tout changement, agrandissement ou transformation d'une construction ou tout changement dans son occupation.

"Mur avant": mur extérieur d'un bâtiment faisant face à une rue publique ou une rue ou voie d'accès privée; synonyme de "façade".

"Muret": petit mur d'aspect et d'usage décoratif servant à démarquer un espace par rapport à un autre.

"Mur latéral": mur parallèle ou sensiblement parallèle à la ligne de lot latérale adjacente.

"Mur arrière": mur le plus rapproché de la ligne de lot arrière et parallèle ou sensiblement parallèle à celle-ci; sur un terrain transversal, le mur arrière est celui qui fait face à la ligne de rue arrière, à l'opposé de la façade principale, toutes les autres dispositions continuant de s'appliquer, "mutatis mutandis".

"Mur mitoyen": mur de séparation servant ou destiné à servir en commun à des bâtiments ou logements conti-

gus; doit être continu et sans ouverture de la fondation jusqu'au toit.

"Occupation au sol": rapport entre la superficie totale d'occupation au sol du bâtiment principal et la superficie totale du lot ou du terrain où il est implanté.

"Occupation mixte ou multiple": utilisation autorisée d'un bâtiment pour deux ou plusieurs fins distinctes, l'ensemble constituant un seul usage principal au sens de ce règlement.

"Ouvrage": assemblage, édification ou excavation à des fins immobilières de matériaux de toute nature y compris les travaux de déblai ou de remblai.

"Panneau réclame": désigne un type d'enseigne.

"Parc": toute étendue de terrain public aménagé avec des pelouses, arbres, fleurs et utilisé seulement pour la promenade, le repos et le jeu.

"Passage piéton": allée ou passage public réservé exclusivement à l'usage des piétons et/ou des bicyclettes; dans certains cas les bicyclettes peuvent y être prohibées.

"Plancher": surface sur laquelle on peut marcher normalement dans une pièce ou un espace couvert. Un plancher ne doit pas nécessairement être fini, pour compter les étages ou mesurer les hauteurs au sens du règlement.

"Plan de lotissement": signifie un plan illustrant une subdivision de terrain en lots à bâtir, ou toute autre opération cadastrale connexe prévue au Règlement de lotissement municipal.

"Profondeur de lot": dimension linéaire d'un lot comprise entre la ligne avant et la ligne arrière; sauf exception spécifique, la profondeur doit être mesurée aux points où cette dimension est la plus courte, sur la largeur minimale du lot.

"Rapport plancher/terrain": le rapport plancher/terrain est défini comme le quotient de la superficie totale hors-murs des planchers d'un bâtiment (excluant

la superficie d'un stationnement intérieur) divisée par la superficie totale du lot ou terrain sur lequel il est construit.

"Remorque": véhicule sans moteur, destiné à être traîné ou tiré par un autre pour être déplacé; une maison mobile ou une roulotte correspondent chacune à des types particuliers de remorque.

"Résidence": qualifie un bâtiment destiné à l'habitation par une ou plusieurs personnes ou familles.

"Rez-de-chaussée": le plancher du premier étage.

"Roulotte": maison mobile ou roulotte motorisée destinée principalement soit aux voyages ou à la récréation, ou soit à des fins d'exposition temporaire de produits commerciaux.

"Rue": chemin public donnant accès aux terrains riverains; toute rue est une "voie publique" au sens du règlement.

"Sous-sol": partie d'un bâtiment dont plus de la moitié ($1/2$) et moins des deux tiers ($2/3$) de la hauteur, mesurée depuis le plancher jusqu'au plafond, est au-dessus du niveau naturel du sol adjacent (implantation); un sous-sol doit être compté comme un étage dans l'établissement de la hauteur du bâtiment.

"Superficie d'occupation au sol du bâtiment": superficie extérieure maximum de la projection horizontale du bâtiment sur le sol, y compris les terrasses, marches, corniches, escaliers de secours, escaliers extérieurs, rampes extérieures et plate-formes de chargement à ciel ouvert. La superficie comprend les puits d'aération et d'éclairage sauf les cours intérieures et extérieures.

"Superficie de plancher d'un logement ou d'un bâtiment": la superficie horizontale du plancher d'un logement ou d'un bâtiment à l'exclusion de la superficie des planchers de balcon ou mezzanines intérieures, d'un garage ou dépendance attenante. Cette superficie se mesure à partir de la face intérieure des murs extérieurs.

"Terrain": un lot ou un ensemble de deux ou plusieurs lots contigus, constituant une même propriété.

"Terrain d'angle": terrain formé d'un ou plusieurs lot(s) d'angle.

"Terrain transversal": terrain, autre qu'un terrain d'angle, ayant plus d'une ligne avant.

"Terrain d'angle transversal": terrain situé à un double carrefour de rues et ayant trois lignes avant.

"Terrain bâtissable": résidu de la surface totale du lot une fois soustrait les espaces prescrits par les marges obligatoires (cours avant, latérales et arrière, stationnement) et autres exigences réglementaires semblables.

"Terrain de jeux": signifie un espace public aménagé et utilisé, sans but lucratif, comme lieu de récréation ou de sport pour les enfants et/ou les adultes, pouvant comprendre des bâtiments et équipements destinés à ces fins.

"Triplex": habitation de deux étages comprenant trois logements.

"Unité de voisinage": partie du territoire offrant normalement les services tels que: école primaire, parc, terrain de jeux, centre d'achats de 1,500 à 3,000 mètres carrés de plancher, tout ceci dans le rayon d'action d'un piéton (1 à 1.5 kilomètre), au niveau d'une aire résidentielle.

"Usage": la fin pour laquelle un bâtiment, une construction, un local, un terrain ou une de leurs parties est utilisé, occupé ou destiné, ou pour laquelle il peut être aménagé ou traité pour être utilisé ou occupé, il comprend également le bâtiment ou la construction même.

"Usage complémentaire": usage accessoire destiné à compléter, faciliter ou améliorer l'usage principal situé sur le même terrain et ayant un caractère compatible et secondaire par rapport à lui.

"Usage principal": fin principale à laquelle on destine l'utilisation ou l'aménagement d'un lot, d'un

terrain, d'un bâtiment ou de toute autre construction; l'emploi principal qu'on peut en faire ou qu'on en fait; sauf exception spécifique, il ne peut y avoir qu'un usage principal par lot ou terrain.

"Vente-débarras": vente d'objets qui encombrent ou dont on ne se sert plus qui s'effectue chez-soi dans son garage, sa cour ou remise (bric-à-brac, vente de garage).

"Voie publique": toute voie de circulation ou tout espace réservé à cette fin par la Corporation ou lui ayant été cédé pour usage public.

"Zone": étendue de terrain ou de territoire définie ou délimitée par ce règlement, où le bâtiment, son usage et celui des terrains sont réglementés; au sens du présent règlement, une zone peut désigner un seul secteur de zone ou regrouper tous les secteurs de zone d'une même classe.

2.4 DEFINITION DES GROUPES D'USAGES

Pour les besoins de ce règlement, les usages sont classifiés et/ou groupés dans différents groupes selon la compatibilité de leurs caractéristiques physiques, leur degré d'interdépendance, leurs effets sur les équipements et services publics et semi-publics, ainsi que sur la sécurité et/ou la salubrité des personnes, de la propriété et de l'environnement.

Ces groupes sont les suivants:

- le groupe habitation	I
- le groupe habitation	II
- le groupe habitation	III
- le groupe habitation	IV
- le groupe habitation	V
- le groupe habitation	VI
- le groupe commerce de vente au détail	I
- le groupe commerce de vente au détail	II
- le groupe commerce de vente au détail	III
- le groupe commerce de vente au détail	IV
- le groupe commerce de vente au détail	V
- le groupe administration et services	I
- le groupe administration et services	II
- le groupe public	I
- le groupe public	II
- le groupe public	III
- le groupe récréation	I
- le groupe récréation	II
- le groupe transport et communication	I

Pour être autorisé, tout usage non spécifiquement énuméré doit être attribué à un usage énuméré qui le comprend et est compatible avec lui.

2.4.1 Les groupes d'habitation

Dans les groupes d'habitation sont réunies les habitations apparentées quant à leur masse ou leur volume, quant à la densité de peuplement qu'elles expriment ainsi que par leurs incidences sur les services publics tels que la voirie, l'aqueduc, les égouts, les écoles, les parcs et autres.

2.4.1.1
GROUPE HABITATION I

Sont de ce groupe:

- les habitations unifamiliales isolées d'un (1) étage;
- les habitations unifamiliales isolées à deux (2) étages.

2.4.1.2
GROUPE HABITATION II

Sont de ce groupe:

- les habitations unifamiliales jumelées d'un (1) étage;
- les habitations unifamiliales jumelées à deux (2) étages;
- les habitations bifamiliales isolées à deux (2) étages.

2.4.1.3
GROUPE HABITATION III

Sont de ce groupe:

- les habitations unifamiliales triplées;
- les habitations unifamiliales quadruplées;
- les habitations unifamiliales en rangée (maximum de six (6) unités par bâtiment);
- les habitations bifamiliales isolées et jumelées;
- les habitations trifamiliales isolées.

2.4.1.4

GROUPE HABITATION IV

Sont de ce groupe:

- les habitations unifamiliales en rangée (maximum de douze (12) logements par bâtiment);
- les habitations bifamiliales jumelées et en rangée (maximum de huit (8) logements par bâtiment);
- les habitations trifamiliales isolées jumelées ou en rangées (maximum de douze (12) logements par bâtiment);

2.4.1.5

GROUPE HABITATION V

Sont de ce groupe:

- les habitations trifamiliales en rangée (maximum de douze (12) logements par bâtiment);
- les habitations multifamiliales isolées, jumelées et en rangée, et collectives de deux (2) ou trois (3) étages (minimum de six (6) logements et d'un maximum de vingt-quatre (24) logements par bâtiment).

2.4.1.6

GROUPE HABITATION VI

- les habitations multifamiliales et les habitations en rangée de type "condominium" seulement, où les logements sont destinés à être vendus séparément à des propriétaires distincts.

2.4.2 Les groupes de commerce de vente au détail

2.4.2.1

GROUPE COMMERCE DE VENTE AU DÉTAIL I

Sont de ce groupe les commerces du type vente au détail qui ont un rayon de desserte limité sensiblement au territoire de l'unité de voisinage ou du quartier et qui offrent des biens que la population se procure généralement environ une fois par semaine. Les usages visés par cet article doivent posséder les caractéristiques suivantes:

- sauf dans les cas énumérés ci-dessous où il pourrait en être autrement, toutes les opérations sont effectuées à l'intérieur d'un bâtiment et aucune marchandise n'est déposée à l'extérieur;
- la marchandise vendue est généralement transportée par le client lui-même ou lui est livrée par des véhicules automobiles dont la charge utile n'excède pas une tonne métrique;
- la seule force motrice utilisée est l'électricité et sa puissance ne dépassera pas dix mille watts (10 000 W);
- l'usage est de peu inconvenient pour le voisinage.

Sont de ce groupe les établissements, maisons de commerce, magasins de détail mentionnés dans la liste ci-dessous:

- alimentation (épicerie, boucherie, boulangerie, fromagerie, pâtisserie, poissonnerie, autres spécialités semblables et les marchés);
- coiffeurs (et autres services similaires de soins personnels);
- fleuristes (à l'exclusion des pépiniéristes);
- magasin de fourniture d'articles pour artistes;
- librairies;
- magasins à rayon;
- magasins de réception et de distribution de linge à blanchir en buanderies, ou d'effets à traiter par des nettoyeurs-teinturiers, sans atelier annexé;

- parcs de stationnement de véhicules automobiles à l'usage de la clientèle d'établissements de commerce situés dans le secteur concerné;
- pharmacies;
- quincailleries;
- restaurants, excluant les brasseries et les cafés-terrasses;
- tabagies;
- vêtements.

2.4.2.2

GRUPE COMMERCE DE VENTE AU DÉTAIL II

Sont de ce groupe les usages du type vente au détail dont le rayon d'action s'étend sur plus d'une unité de voisinage et qui possèdent les caractéristiques suivantes:

- sauf dans les cas énumérés ci-dessous, où il pourrait en être autrement, toutes les opérations sont effectuées à l'intérieur d'un bâtiment et aucune marchandise n'est déposée ou entreposée à l'extérieur;
- l'usage ne cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclat de lumière, ni vibration, ni bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit de la rue aux limites du terrain;

Sont de ce groupe les établissements, maisons de commerce, magasins de détail mentionnés dans la liste ci-dessous:

- alimentation (vente au détail et/ou service);
- animaux (vente de petits animaux, incluant nourriture et accessoires);
- appareils et fournitures photographiques;
- appareils ménagers, meubles et accessoires d'ameublement;
- bicyclettes (réparation, location, vente);
- bijouteries (réparation et vente);
- boissons alcooliques (débits, tavernes, salons-bar, brasseries); vente (S.A.Q.);
- centres d'achats;
- chaussures (vente et réparation);
- couturier sur mesure ou à façon;

- édifices commerciaux;
- électriciens (services à caractère non industriel);
- fourrures (confection et vente au détail);
- instruments de musique, disques et bandes magnétiques;
- lave-autos;
- librairies;
- loueurs de costumes;
- magasins d'alimentation;
- magasins à rayons;
- nettoyage à sec, aux conditions suivantes:
 - 1) un établissement n'a pas droit à plus d'un (1) appareil de nettoyage à sec dont la capacité globale par heure d'utilisation n'excédera pas soixante (60) kilogrammes nettoyés;
 - 2) seuls des solvants non inflammables et non détonnants sont employés dans les appareils et dans les établissements;
- nourriture à emporter;
- parcs et garages de stationnement pour véhicules automobiles;
- plombiers (services à caractère non industriel);
- postes d'essence (vente de propane et gaz naturel);
- quincailleries;
- rembourreurs;
- restaurants de tout type (avec ou sans service extérieur), sauf une roulotte;
- salles d'exposition et de cinéma;
- serres commerciales d'une superficie maximale de cinq cents (500) mètres carrés;
- serruriers;
- sports, vente au détail d'équipement;
- stations-service (vente de propane et gaz naturel);
- tavernes;
- techniciens en réparation d'appareils ménagers;
- traiteurs;
- vêtements.

2.4.2.3

GROUPE COMMERCE DE VENTE AU DÉTAIL III

Sont de ce groupe les usages des types vente et service, dont le rayon d'action peut s'étendre sur l'ensemble de la Municipalité et qui possèdent toutes les caractéristiques suivantes:

- toutes les opérations sont effectuées à l'intérieur d'un bâtiment;
- aucune marchandise n'est déposée à l'extérieur à l'exception des véhicules en vente, en location ou en stationnement;
- la machinerie, les équipements et les matériaux dont la vente est autorisée par les présentes, qui sont entreposés à l'extérieur, sont entourés d'une clôture opaque d'un mètre et huit dixièmes (1 800 mm) de hauteur;
- l'usage ne cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclat de lumière, ni vibration, ni de bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit normal de la rue aux limites du terrain.

Sont de ce groupe les établissements, maisons de commerce, magasins de détail mentionnés dans la liste ci-dessous:

- ateliers de mécanique et de réparation (à caractère non industriel);
- automobiles (vente, entretien, pièces, réparation à caractère non industriel);
- automobiles (vente de pièces);
- bars et cabarets;
- buanderies, nettoyage à sec, teinture;
- école de conduite automobile;
- entreposage intérieur, d'un maximum de cinq mille (5 000) mètres carrés de plancher par bâtiment;
- équipements de jardinage et serres;
- fripiers;
- garages de stationnements;
- hôtel, motels;
- imprimeries;
- location de voitures automobiles;
- magasins à rayons;
- maisons mobiles (vente et location);
- matériaux de construction (vente);
- motocyclettes (vente et réparation);
- motoneiges (vente et réparation);
- quincailleries;
- restaurants;
- salles d'exposition et de cinéma;
- serres commerciales;
- souffleuses à neige (vente et réparation).

Dans le cas des quincailleries et des centres de rénovation, il est permis de déposer ou d'entreposer à l'extérieur, sous réserve des paragraphes suivants, des marchandises offertes en vente.

1. Nonobstant toutes autres dispositions applicables:

- a) le dépôt ou l'entreposage des marchandises est permis uniquement dans les cours arrières et latérales (ou de ce qui peut en tenir lieu dans le cas de lots vacants adjacents);
- b) l'aire utilisée à cette fin ne doit pas excéder l'aire de plancher de l'établissement principal;
- c) ladite aire doit être entourée d'une clôture opaque d'aspect décoratif ou d'un mur opaque d'aspect décoratif, continuellement maintenu en bon ordre, situé à une hauteur minimale de 1.8 mètre et maximale de 2.5 mètres au-dessus du sol;
- d) les marchandises déposées ou entreposées sur cette aire, à l'exception de structures préfabriquées, ne doivent pas excéder le sommet de la clôture ou du mur;

2. Aucune marchandise ne doit être déposée ou entreposée sur l'aire de stationnement;

3. En dehors des heures d'affaires, l'aire de stationnement ne doit être utilisée que par des véhicules de promenade.

2.4.2.4

GROUPE COMMERCE DE VENTE AU DETAIL IV

Ce groupe comprend les commerces et services compatibles avec le caractère culturel et touristique des sites et dont la superficie de plancher n'excède pas cent mètres carrés (100 m²) par usage et deux cents mètres (200 m²) carrés de superficie de plancher commerciale et de services par bâtiment.

Sont de ce groupe:

- activités culturelles;
- artisanat;
- atelier d'artisans;
- atelier de loisirs;
- boutique de vente de cadeaux-souvenirs;
- café-terrasse;
- galerie d'art;
- garderie.

2.4.2.5

GROUPE COMMERCE DE VENTE AU DÉTAIL V

Sont de ce groupe les usages apparentés au commerce agricole.

Sont, entre autres, de ce groupe:

- centre de jardinage;
- culture (commerciale) des fruits et légumes;
- étalages pour la vente des produits cultivés sur place;
- serres commerciales;
- vente de produits horticoles.

2.4.3 Les groupes administration et services

2.4.3.1

GROUPE ADMINISTRATION ET SERVICES I

Sont de ce groupe les usages de type administratif et de service qui ont un rayon de desserte limité sensiblement au territoire de l'unité de voisinage ou du quartier et qui offrent des services que la population se procure fréquemment.

Sont de ce groupe les établissements, occupations et métiers mentionnés dans la liste ci-dessous:

- agences d'assurance;
- agences de voyage;

- banques ou établissements similaires;
- buanderies à lessiveuses automatiques individuelles;
- bureaux de postes;
- cliniques médicales;
- cordonneries;
- distribution de films et de matériels audiovisuels;
- études d'avocats et de notaires;
- garderies d'enfants, pré-maternelles et maternelles;
- location d'appareils audio-visuels;
- salons de beauté;
- salon de coiffure.

2.4.3.2

GRUPE ADMINISTRATION ET SERVICES II

Sont de ce groupe les usages de type administratif et de service, dont le rayon d'action peut s'étendre sur l'ensemble de la municipalité.

Sont de ce groupe les établissements, occupation et métiers mentionnés dans la liste ci-dessous:

- agences de publicité;
- architectes;
- bureaux de placement et d'emploi;
- bureaux professionnels;
- cliniques vétérinaires;
- comptables;
- conseillers en gestion;
- écoles et studios de danse;
- établissements d'enseignement publics et privés (élémentaire, secondaire et postsecondaire non universitaire de nature locale);
- établissements d'impression de formules, journaux, revues, etc.;
- fiducies;
- gare d'autobus;
- gestion de travaux de construction;
- laboratoires médicaux, radiologiques et de santé;
- photographes professionnels;
- reproduction de plan;
- salons funéraires;

- services de téléphone, de télégraphie, de cablo-diffusion et télévision (sans antenne);
- services de sécurité et d'enquête;
- services d'experts-conseils;
- services d'informatiques;
- taxis.

2.4.4 Les groupes publics et institutionnels

2.4.4.1 GROUPE PUBLIC I

Sont de ce groupe les usages à caractère public ou institutionnel destinés à la récréation et à la détente à l'extérieur, excluant tout bâtiment autre qu'un bâtiment accessoire.

Sont de ce groupe les usages mentionnés ci-après:

- belvédère;
- centre d'interprétation de la nature;
- circuit piétonnier à accès limité;
- espaces verts;
- parc de conservation;
- parc décoratif;
- parc de stationnement et accès véhiculaire limité;
- parcs linéaires;
- parcs municipaux;
- pistes cyclables et de ski de fond;
- réserve écologique;
- sentier piétonnier;
- site d'observation;
- terrains de jeux.

2.4.4.2 GROUPE PUBLIC II

Sont de ce groupe, les usages à caractère public ou institutionnel qui, propriété d'un Gouvernement, de la Corporation municipale ou autre corporation publique, d'une institution religieuses impliquent comme activités principales la récréation et l'éducation au palier de l'unité de voisinage ou de quartier.

Sont de ce groupe les usages mentionnés ci-après:

- bibliothèques;
- centres culturels;
- centres communautaires;
- centres de loisirs ou récréatifs (publics);
- centres locaux de services sociaux ou communautaires;
- cliniques médicales publiques;
- équipements publics de récréation et de sport intérieur;
- garderies communautaires ou privées;
- maternelles publiques ou privées;
- musées et archives;
- parcs et terrains de jeux publics;
- patinoires couvertes (aréna);
- salles paroissiales;
- services administratifs municipaux;
- service de police et de prévention des incendies;
- stades couverts;
- terrains d'exposition;
- théâtre.

2.4.4.3

GROUPE PUBLIC III

Sont de ce groupe les usages à caractère public ou institutionnel qui, propriété d'un Gouvernement, de la Corporation municipale ou autre corporation publique, ou d'une institution religieuse, desservent l'ensemble de la Municipalité.

Sont de ce groupe les usages mentionnés ci-après:

- activités culturelles;
- amphithéâtres;
- aquariums;
- base de plein air;
- centres locaux de services sociaux et communautaires;
- cimetières publics ou privés;
- crématoriums ou funérariums publics ou privés;
- édifices de culte;
- habitations à loyers modiques;

- habitations collectives ou complémentaires à un usage institutionnel principal;
- hospices;
- installations sportives publiques;
- institutions religieuses en général;
- maisons de retraite ou de convalescence;
- monastères;
- musées et archives;
- noviciats;
- orphelinats;
- parc nautique (public);
- parc publics;
- sanatoriums;
- séminaires;
- services d'enseignement publics ou privés (élémentaire, secondaire et postsecondaire non universitaire de nature locale);
- station de pompage d'aqueduc municipale;
- stationnement public ou institutionnel (non commercial);
- terrains d'expositions;
- terrains de golf privé ou public;
- théâtres.

2.4.5 Les groupes de récréation

2.4.5.1

GROUPE RECREATION I:

Sont de ce groupe les usages impliquant comme principale activité la récréation n'offrant pas d'inconvénient pour le voisinage.

Sont de ce groupe:

- atelier de loisirs;
- badminton (intérieur ou extérieur);
- club de curling;
- culture physique (établissements);
- exposition artistique et culturelle;
- piscine;
- piste de patinage à roulettes;
- studio de danse;

- salle de quilles ou de billard;
- salle de réception;
- services administratifs de divertissement et de loisir;
- sports d'intérieur;
- tennis (intérieur ou extérieur);
- tir (pratique), pour tir réduit, à l'intérieur de bâtiments;

et usages complémentaires nécessaires à l'exploitation de ces usages principaux: stationnement, lieux d'aisance, casse-croûte, services de bar et de restauration, boutique de services complémentaires.

2.4.5.2

GROUPE RECREATION II:

Sont de ce groupe les usages impliquant comme principale activité la récréation de plein air qui, par leur nature, nécessitent de grands espaces.

Sont de ce groupe:

- activités nautiques (planche à voile, canot, voilier, etc..);
- club de golf;
- club nautique;
- location de bateaux et autres embarcations;
- port de plaisance;

et usages complémentaires nécessaires à l'exploitation de ces usages principaux; stationnement, lieux d'aisance, boutique de service, casse-croûte.

A titre temporaires (maximum quinze jours par année), les usages suivants sont autorisés:

- aménagement pour spectacles en plein air;
- base de plein air;
- foire ou marché aux puces;
- tombola.

2.4.6 Le groupe transport et communication

2.4.6.1

GROUPE TRANSPORT ET COMMUNICATION I

Sont de ce groupe les usages apparentés au transport des biens et des personnes et des télécommunications dans des emprises réservées.

Sont, entre autres, de ce groupe:

- les chemins de fer;
- les équipements de télécommunication.

2.5 SYMBOLES DE MESURES

Les mesures diverses mentionnées au présent règlement sont exprimées conformément au système métrique (i.e. selon le Système international de mesures SI); les symboles employés à cet effet ont la signification qui leur est donnée ci-après:

cm:	mesure de longueur en centimètres
cm ² :	mesure de surface en centimètres carrés
cm ³ :	mesure de volume en centimètres cubes
°C:	température en degrés celcius
dB:	mesure de puissance sonore en décibels
g:	mesure de masse (poids) en grammes
ha:	mesure de superficie en hectares (1 ha = 10,000 m ²)
kg:	mesure de masse (poids) en kilogrammes
km:	mesure de longueur en kilomètres
km/h:	mesure de vitesse en kilomètres à l'heure
lm:	mesure d'intensité lumineuse en lumen
m:	mesure de longueur en mètres
m ² :	mesure de surface en mètres carrés
m ³ :	mesure de volume en mètres cubes
t:	mesure de masse (poids) en tonnes (1 t = 1000 kg)
W:	mesure de puissance électrique en watts.

Mesures de longueurs

Lorsqu'une mesure de longueur exprimée en mètres n'est pas une valeur entière, la fraction de mètre est parfois indiquée en centimètres, de la manière suivante (exemple):

deux mètres cinquante (2.50 m) signifie: 2m 50cm.

Dans ce cas, le mot qui suit immédiatement le mot mètre (i.e. "cinquante" dans l'exemple ci-haut) désigne le nombre de centimètres qui s'ajoutent au nombre de mètres qui précède.

2.6 EQUIVALENCES DE MESURES

Aux fins du présent règlement, les facteurs de conversion à utiliser pour convertir une mesure anglaise en mesure métrique (SI) ou, inversement, convertir une mesure métrique (SI) en mesure anglaise, sont ceux publiés par l'Association Canadienne de Normalisation.

Les facteurs de conversion des unités de mesure les plus courantes sont fournis ci-après. Ces facteurs doivent être utilisés notamment pour juger de la conformité au présent règlement des plans exprimés en mesures anglaises qui sont soumis pour approbation.

2.6.1 Conversion en mesures métriques (SI)

<u>Mesures anglaises</u>	<u>Mesures métriques équivalentes</u>	
1 pouce	: 25.4 mm = 2.54 cm	
1 pied	: 0.3048 m	
1 verge	: 0.9144 m	
1 mille	: 1.609 km	
1 pouce carré	: 645.16 mm ²	6.4516 cm ²
1 pied carré	: 929.03 cm ²	0.0929 m ²
1 verge carrée	: 0.8361 m ²	
1 acre	: 0.4047 ha	4047 m ²
1 mille carré	: 2.590 km ²	

2.6.2 Conversion en mesures anglaises

<u>Mesures métriques (SI)</u>	<u>Mesures anglaises équivalentes</u>
1 millimètre	: 0.0394 po
1 millimètre carré	: 0.0016 po ²
1 centimètre	: 0.3937 po
1 centimètre carré	: 0.1550 po ²
1 mètre	: 3.2808 pi
1 mètre carré	: 10.764 pi ²
1 kilomètre	: 0.6214 mi
1 kilomètre carré	: 0.3861 mi ²
1 hectare	: 2.4710 acres

Ville de CAP-ROUGE / ZONAGE

chapitre

3

**DISPOSITIONS COMMUNES
À TOUTES LES ZONES**

3.1 MARGES DE REcul ET COURS AVANT

3.1.1 Règle générale

Le règlement prévoit un espace obligatoire (la cour avant "minimale") entre une ligne de rue publique ou privée et le mur avant d'un bâtiment ou toute partie avant d'une construction, où toute construction est prohibée, sauf les exceptions mentionnées ailleurs dans ce règlement.

S'étendant sur toute la largeur du terrain, cet espace est déterminé par la "marge de recul", laquelle fixe la distance minimale qui doit être conservée entre la ligne de rue et la partie d'un mur avant d'un bâtiment (ou de toute construction) la plus rapprochée de celle-ci. La dimension exigée pour cette marge est établie pour certains usages à la présente section 3.1 et pour chaque zone au chapitre 4 du règlement, des règles particulières pouvant aussi s'appliquer à certains secteurs de zones ou à certaines rues ou tronçons de rues. A moins d'indication contraire spécifique, cette dimension ne peut être diminuée; elle peut dans les cas prévus au règlement être excédée, sous conditions.

La mesure de la marge de recul doit être prise perpendiculairement à la ligne de rue.

3.1.2 Règles d'exception

3.1.2.1

MARGE DE REcul SUPERIEURE A CELLE PRESCRITE

Lorsque des constructions existantes contigues sont implantées au-delà de la marge prescrite, la marge minimale obligatoire est alors la moyenne arithmétique entre la marge normalement prescrite et celle de la ou des deux constructions adjacentes.

Lorsqu'une ligne avant de forme courbe a un rayon de courbure de trente mètres (30 m) ou moins, la marge de

recul peut être augmentée jusqu'à concurrence de cinquante pour cent (50%), par rapport à la marge minimale prescrite pour la zone visée.

3.1.2.2

MARGE DE REcul MOINDRE QUE CELLE PRESCRITE

- a) Lorsque des constructions existantes empiètent sur la marge de recul prescrite, sur un côté entier d'une rue ou îlot ou encore sur un tronçon de rue ou d'îlot d'au moins deux cents mètres (200 m) de longueur, ceci dans une proportion d'au moins quarante pour cent (40%) au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, la marge minimale obligatoire est alors égale à la moyenne de chacune des marges existantes pour les bâtiments situés sur les terrains adjacents au terrain visé et la marge normalement prescrite.
- b) Lorsqu'une ligne avant de forme courbe a un rayon de courbure de trente mètres (30 m) ou moins, la marge de recul peut être diminuée jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour cent (25%), par rapport à la marge minimale prescrite pour la zone visée.

3.1.2.3

MARGE DE REcul SPECIFIQUE A CERTAINES RUES

Nonobstant toute autre disposition contraire, sauf s'il s'agit d'une disposition du chapitre 5, la marge de recul minimale est fixée comme spécifié ci-après sur la (les) rue (s) suivante (s):

Rue St-Félix: pour tout lot cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement et d'une profondeur moindre que vingt-sept mètres (27 m): marge de 7.5 mètres.

Rue St-Félix: pour tout lot de vingt-sept mètres (27 m) ou plus de profondeur: marge de 9.0 mètres.

Rue J.-C. Cantin: à l'intérieur des limites du secteur de zone RA/B-1, la marge de recul minimale est fixée à 5.5 mètres.

Rue du Moulin: à l'intérieur des limites des secteurs de zone RA/A-18 et RA/B-27 sur les terrains adjacents à la rivière Cap-Rouge, la marge de recul peut être augmentée jusqu'à concurrence de trente mètres (30 m).

Rues du Domaine,
Rivière Nord et
Francoeur: sur toute leur longueur, la marge de recul minimale est fixée à dix mètres (10 m).

3.1.2.4

DISTANCE MINIMALE PAR RAPPORT A UNE VOIE FERREE OU UNE AUTOROUTE

- a) Le mur avant de tout bâtiment principal autre qu'une habitation doit être distant d'au moins quinze mètres (15 m) de l'emprise de la voie ferrée ou de l'autoroute.
- b) Dans le cas de toute habitation, cette distance minimale est fixée à vingt mètres (20 m) pour les bâtiments de moins de quinze mètres (15 m) de hauteur. Pour les bâtiments plus hauts, la distance doit être augmentée d'un mètre (1 m) pour chaque mètre de hauteur excédant quinze mètres (15 m) jusqu'à concurrence d'une distance de quarante-cinq mètres (45 m).

De plus, dans le cas d'une habitation ayant un rapport plancher/terrain de plus de 0.20 ou d'un ensemble d'habitations ayant une densité nette de plus de 25 logements à l'hectare, la distance minimale doit égaler au moins trente mètres (30 m) pour toute habitation.

Dans le cas de tout bâtiment institutionnel de nature locale ou régionale, la distance minimale exigée est de quarante-cinq mètres (45 m).

Dans tous les cas, lorsque l'élévation du terrain à l'implantation excède celle de la chaussée de cinq mètres (5 m) ou plus, ou lorsqu'un mur ou un talus implanté à la limite du terrain adjacente à l'emprise de la voie ferrée ou de l'autoroute atteint une telle élévation, la distance minimale obligatoire peut être réduite de trois mètres (3 m) pour chaque mètre d'élévation supérieure à la dénivellation de cinq mètres, jusqu'à concurrence de la limite applicable susmentionnée de quinze mètres (15 m), ou de trente mètres (30 m), ou de quarante-cinq (45 m), minimum, selon le cas.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux lots d'une profondeur inférieure à trente six mètres (36 000 mm) et qui sont bornés par une rue où les services d'aqueduc et d'égoûts sont établis avant le 4 avril 1979.

3.1.2.5

DISTANCE MINIMALE PAR RAPPORT A LA RIVIERE CAP-ROUGE, AU FLEUVE SAINT-LAURENT ET A UN LAC

Tout bâtiment principal doit être distant d'au moins vingt-cinq mètres (25 m) de la limite des plus hautes eaux observées de la rivière Cap-Rouge, du fleuve Saint-Laurent et d'un lac.

Si le lot a été cadastré avant le 4 avril 1979 et que sa profondeur est moindre que trente-cinq mètres (35 m), la distance minimale est fixée dans ce cas à vingt mètres (20 m).

De plus, lorsque l'élévation du terrain à l'implantation excède le niveau de l'eau de trois mètres (3 m) ou plus, la distance minimale d'implantation (en mètres) peut être réduite comme suit:

<u>Dénivellation</u>	<u>Distance minimale</u>	
	<u>Lot cadastré avant le 4 avril 1979</u>	<u>Tout autre lot</u>
3 m et plus	22 m	24 m
6 m et plus	21 m	22 m
10 m et plus	20 m	20 m

La distance minimale peut être réduite de moitié dans le cas de bâtiments accessoires ou autres constructions.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas à un immeuble ou toute infrastructure public effectuée à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

3.1.3 Lots d'angle, lots transversaux et lots d'angle transversaux

Sur les lots d'angle, lots transversaux et lots d'angle transversaux, les marges de recul minimales prescrites doivent être observées sur tous les côtés bornés par une rue; la marge de recul maximale permise doit être observée sur au moins une des rues.

3.1.4 Usages autorisés

Nonobstant la règle générale qui prescrit qu'aucun usage n'est permis dans la cour avant minimale, les usages complémentaires ou accessoires énumérés ci-après y sont autorisés, à titre d'exceptions:

- a) les perrons, les balcons et les avant-toits, pourvu que l'empiètement n'excède pas deux mètres (2 m);
- b) les escaliers emmurés et les tambours ou porches fermés, pourvu que l'empiètement n'excède pas un mètre et demi (1.5 m); dans les zones d'habitation, la superficie maximale de l'empiètement est limitée à deux mètres et demi carrés (2.5 m²), la limite étant de cinq mètres carrés (5 m²) dans les autres zones;
- c) les fenêtres en baie ou saillie et les cheminées faisant corps avec le bâtiment, d'au plus deux mètres et demi (2.5 m) de largeur et soixante centimètres (0,6 m) d'empiètement;
- d) les marquises ou portiques ouverts d'une profondeur (empiètement) maximale de deux mètres (2 m)

- dans les zones résidentielles, et de quatre mètres (4 m) maximum dans les autres zones, sans toutefois s'approcher à moins d'un mètre (1 m) de la ligne avant;
- e) les escaliers ouverts donnant accès au rez-de-chaussée ou au sous-sol, l'empiètement étant limité à un mètre et demi (1.5 m) maximum;
 - f) les arbres et les arbustes situés à au moins deux mètres (2 m) de toute borne-fontaine;
 - g) les haies d'une hauteur maximale d'un mètre et demi (1.5 m) situés à au moins un demi mètre (0.5 m) à l'intérieur de la ligne avant et à au moins deux mètres (2 m) de toute borne-fontaine; les murets d'une hauteur maximale d'un demi mètre (0,5 m) situés jusqu'à la ligne avant ou jusqu'à la chaîne ou trottoir selon le cas et à deux mètres (2 m) de toute borne-fontaine; les clôtures sont prohibées;
 - h) les terrasses ou patios non couverts pourvu qu'ils ne soient dégagés du sol que d'un demi mètre (0.5 m), maximum, ce jusqu'à trois mètres (3 m) de la ligne avant dans une zone d'habitation et jusqu'à deux mètres (2 m) dans toute autre zone;
 - i) les enseignes réglementaires;
 - j) les constructions entièrement souterraines (non apparentes);
 - k) les accès autorisés au terrain (entrées/sorties), et le stationnement à au moins cinq mètres (5 m) de la ligne de lot avant, cette distance minimale pouvant être d'un mètre (1 m) dans le cas du stationnement individuel pour habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales; toutefois, dans toute zone d'habitation, le stationnement (extérieur ou dans un garage ou abri) n'est autorisé que pour les véhicules de promenade (automobiles), une (1) roulotte ou tente-roulotte d'au plus sept mètres (7 m) de longueur, ainsi que pour un petit véhicule de chargement à caractère commercial (camionnette) à deux essieux simples dont la longueur hors tout n'excède pas sept mètres (7 m) et

dont la masse totale en charge maximum est inférieure à 4 500 kg; le stationnement de tout autre véhicule et notamment un autobus, une remorque ou semi-remorque de plus de sept mètres (7 m) de longueur, un camion destiné à transporter un liquide ou matériau inflammable ou explosif et tout équipement de construction lourd est prohibé dans une zone d'habitation;

- l) nonobstant l'alinéa (g) du présent article, sur les lots d'angle et des lots d'angle transversaux, dans une (1) des cours avant, les clôtures décoratives ou murs décoratifs d'un mètre et demi (1.5 m) de hauteur, maximum, ainsi que les piscines, sont autorisés dans la première moitié de la cour avant minimal mesurée à partir de la ligne de recul (alignement), ce de la ligne latérale ou arrière du terrain jusqu'au mur latéral ou avant du bâtiment principal; si une clôture d'au moins un mètre (1 m) de hauteur est ainsi construite, tout autre équipement domestique ou aménagement paysager autorisé dans une cour latérale et n'excédant pas un mètre (1 m) de hauteur est également permis dans cette partie de la cour avant;
- m) un garage privé ou abri d'auto peut être construit jusqu'à deux mètres (2 m) de la ligne de lot avant, lorsqu'un terrain excède le niveau de la rue d'un mètre (1 m) ou plus à la ligne de recul, à condition que le toit du garage ou de l'abri n'excède pas le niveau du terrain naturel de plus de un mètre et demi (1.5 m) à sa mi-longueur; selon les dispositions de l'article 3.6.2 a) du présent règlement;
- n) les clôtures à neige, du quinze (15) octobre d'une année au premier (1er) mai de l'année suivante;
- o) du quinze (15) octobre d'une année au premier (1er) mai de l'année suivante, il est permis d'ériger un abri ou garage temporaire dans une voie d'accès au stationnement, à au moins un mètre (1 m) d'un trottoir, ou à un mètre et demi (1,5 m) de la limite du pavage ou d'une chaîne de rue et à un mètre (1 m) d'une borne-fontaine; les seuls matériaux permis pour ces abris et garages sont les panneaux amovibles de bois peint ou de fibre de

verre et la toile, ou tout autre matériau comparable et approuvé comme tel par le fonctionnaire désigné;

p) le dépôt temporaire pour une période maximale de sept (7) jours de divers matériaux incluant le bois de chauffage;

q) tout autre usage complémentaire autorisé par le présent règlement.

Dans la partie excédentaire de la cour avant par rapport à la marge de recul minimale prescrite dans la zone, les clôtures et murets décoratifs d'une hauteur maximale d'un mètre deux (1 200 mm) sont autorisés.

3.1.5 Escaliers extérieurs

Pour les bâtiments d'habitation, un escalier donnant accès à tout autre plancher que le rez-de-chaussée doit être entièrement à l'intérieur des murs.

Pour les bâtiments autres que les habitations, un escalier extérieur donnant accès à tout autre plancher que le rez-de-chaussée n'est autorisé que sur les murs autres que le ou les murs avant, aux conditions prescrites à cet effet aux sections 3.2 et 3.3.

3.1.6 Visibilité aux carrefours

Sur tout terrain d'angle, un espace libre de forme triangulaire est obligatoire à l'endroit de l'intersection des lignes de rues, dans lequel toute construction, aménagement ou objet de plus de 0.6 mètre de hauteur est prohibé, de manière à assurer la visibilité nécessaire aux automobilistes pour des motifs de sécurité publique.

Deux des côtés de ce triangle sont formés par les deux lignes de rues qui forment le terrain d'angle, ces côtés devant mesurer chacun huit mètres (8 m) de longueur, à partir du point d'intersection. Le troisième côté du triangle est une ligne droite réunissant les extrémités des deux autres côtés.

Sur tout terrain d'angle, un espace libre de forme triangulaire est obligatoire à l'endroit de l'intersection des lignes de chaussée ou de chaînes-de rue, dans lequel toute implantation de garage ou abri temporaire est prohibée. Deux des côtés de ce triangle sont formés par les deux lignes de chaussée ou de chaînes de rue qui forment le terrain d'angle, ces côtés doivent mesurer chacun douze mètres (12 m) de longueur, à partir du point d'intersection. Le troisième côté du triangle est une ligne droite réunissant les extrémités des deux autres côtés.

3.1.7 Accès pour véhicules aux terrains

3.1.7.1 NOMBRE D'ACCES

Un (1) seul accès (entrée ou sortie) pour véhicules d'une voie publique à un terrain est autorisé lorsque le terrain a trente mètres (30 m) ou moins de largeur, sur une même rue.

Dans les autres cas, le nombre d'accès est limité à deux (2) sur une même rue jusqu'à concurrence d'une largeur de terrain aménagé de cent mètres (100 m) et à trois (3) pour un terrain de plus de cent mètres (100 m) de largeur.

Dans le cas d'un terrain d'angle, même si le terrain a un ou deux côtés de plus de 100 m, le nombre total d'accès ne doit jamais excéder quatre (4) pour l'ensemble du terrain.

3.1.7.2 LOCALISATION DES ACCES

La distance minimale qui doit séparer les points les plus rapprochés de deux accès autorisés sur une même rue est fixée à dix mètres (10 m).

De plus, dans le cas d'un lot d'angle, aucune partie d'un accès pour véhicules ne doit être situé à moins:

- de huit mètres (8 m) de toute intersection dans le cas d'une habitation unifamiliale;
- de dix mètres (10 m) de toute intersection dans le cas de toute habitation sur un lot cadastré avant le 4 avril 1979, ainsi que pour tout usage sur le territoire du "Vieux Cap-Rouge";
- de douze mètres (12 m) de toute intersection dans tout autre cas.

La distance minimale qui doit séparer un accès autorisé ou une aire de stationnement et une ligne latérale de lot est d'un demi mètre (0,5 m).

3.1.7.3 LARGEUR DES ACCES

La largeur permise pour les accès doit respecter les dimensions minimales et maximales prescrites comme suit:

<u>Classes de zones</u>	<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
RA/A, RA/B, RB/A	3 m	6 m
RB/B, RC, RD, CA, Cvc, Cag, PA, PB, PEV	5 m	8 m
CB, CC, CM, SR	6 m	10 m

3.1.7.4 AUTRES DISPOSITIONS

Tout autre article de ce règlement ayant pour effet de prescrire des dispositions plus restrictives ou plus exigeantes à l'égard des accès pour véhicules aux terrains, a prépondérance sur l'article 3.1.7 et doit s'appliquer.

3.1.8 Aménagement des espaces libres

Toute la surface de terrain libre, à l'exception des trottoirs, d'un patio, des accès, des espaces de sta-

tionnement et des tabliers de manoeuvre, doit être gazonnée au plus tard neuf (9) mois après l'occupation du terrain ou du bâtiment.

De plus, la finition extérieure des façades de tout bâtiment doit être complétée conformément aux plans approuvés lors de l'émission du permis de construire dans les six (6) mois de l'émission du permis.

Les stationnements et tabliers de manoeuvre doivent être réalisés avant l'occupation du terrain ou bâtiment.

3.1.9 Murs de soutènement

3.1.9.1 DEFINITION

Au sens du présent règlement, l'expression "mur de soutènement" signifie tout mur, paroi ou autre construction ou aménagement semblable soutenant, retenant ou s'appuyant contre un amoncellement de terre, que celle-ci soit rapportée ou non; elle désigne toute construction verticale ou formant un angle de moins de quarante-cinq degrés (45°) avec la verticale, non enfouie et soumise à une poussée latérale du sol, et ayant pour effet de créer ou de maintenir une dénivellation entre les niveaux de terrain adjacent, de part et d'autre de ce mur.

3.1.9.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale permise pour un mur de soutènement érigé dans une cour avant est fixée à un mètre (1 m). Cette hauteur est mesurée verticalement entre le pied et le sommet du mur apparent. Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas à un mur de soutènement implanté à dix mètres (10 m) ou plus en deçà des limites du terrain où il est situé.

Dans le cas d'un terrain dont l'élévation mesurée à la ligne de recul avant est égale ou supérieure à

deux mètres (2 m) par rapport au niveau de la rue adjacente, un mur de soutènement implanté perpendiculairement à la ligne de rue est toutefois autorisé jusqu'à concurrence de trois mètres (3 m) de hauteur, à un mètre (1 m) de la ligne de rue.

3.1.9.3 TALUS

Au-delà de la hauteur maximale permise, un mur de soutènement peut être prolongé sous la forme d'un talus, en autant que l'angle que fait ce dernier par rapport à la verticale égale ou excède soixante degrés (60°) en tout point.

3.2 MARGES ET COURS LATÉRALES

3.2.1 Règle générale

Le règlement prévoit un espace obligatoire entre un mur latéral et la ligne de lot latérale adjacente, où toute construction est prohibée, sauf les exceptions mentionnées ailleurs dans ce règlement.

La longueur de cet espace est déterminée par la longueur du mur latéral, projetée sur la ligne de lot latérale. La largeur est déterminée par la marge latérale. Les dimensions minimales exigées pour les marges et cours latérales sont établies pour certains usages à la présente section 3.2 et pour chaque zone au chapitre 4 du règlement.

La mesure de la largeur de la cour latérale doit être prise à partir de la ligne de lot latérale, perpendiculairement à celle-ci.

3.2.2 Règles d'exception

3.2.2.1

MARGE LATÉRALE ADJACENTE A CERTAINES ZONES D'HABITATION

Lorsqu'un terrain situé soit dans une zone d'habitation autorisant le "groupe habitation V" ou le "groupe habitation VI" ou soit dans une zone de commerce, est contigu à une zone d'habitation autorisant l'habitation unifamiliale isolée ou jumelée, la marge latérale minimale exigée pour ledit terrain dans une telle zone doit être doublée du côté de cette limite de zone, jusqu'à concurrence de quinze mètres (15 m); dans tous les cas ladite marge doit égalier au moins huit mètres (8 m).

Dans le cas d'un terrain cadastré avant le 4 avril 1979, la marge exigée suivant l'alinéa ci-dessus peut être réduite jusqu'à concurrence de la moitié, lorsque les dimensions dudit terrain ne permettent pas de s'y conformer intégralement.

Toute autre disposition de ce règlement ayant pour effet de fixer une marge latérale minimale supérieure aux exigences ci-haut a prépondérance sur le présent article.

3.2.2.2

MARGE LATÉRALE ADJACENTE A UNE ALLÉE PIÉTONNE

Lorsqu'une marge latérale est adjacente à une allée piétonne, la largeur de la marge normalement prescrite doit être doublée si l'allée a moins de quatre mètres (4 m) et augmentée de moitié dans les autres cas, le tout jusqu'à concurrence d'une marge de six mètres (6 m).

3.2.2.3

MARGE LATÉRALE ADJACENTE A CERTAINS USAGES PUBLICS

Lorsqu'une marge latérale est adjacente à un parc, un terrain de jeux ou un cimetière, la largeur normalement prescrite pour cette marge doit être doublée, jusqu'à concurrence d'une marge de huit mètres (8 m).

3.2.2.4

MARGE LATÉRALE PAR RAPPORT A UNE VOIE FERRÉE OU UNE AUTOROUTE

- a) Un mur latéral de tout bâtiment principal autre qu'une habitation doit être distant d'au moins quinze mètres (15 m) de l'emprise d'une voie ferrée ou d'une autoroute.
- b) Dans le cas de toute habitation, cette distance minimale est fixée à vingt mètres (20 m) pour les bâtiments de moins de quinze mètres (15 m) de hauteur. Pour les bâtiments plus haut la distance doit être augmentée d'un mètre (1 m) pour chaque mètre de hauteur excédant quinze mètres (15 m) jusqu'à concurrence d'une distance de quarante-cinq mètres (45 m).

De plus, dans le cas d'une habitation ayant un rapport plancher/terrain de plus de 0.20 ou d'un ensemble d'habitations ayant une densité nette de plus de 25 logements à l'hectare, la distance minimale doit éгалer au moins trente mètres (30 m) pour toute habitation.

Dans le cas de tout bâtiment institutionnel de nature locale ou régionale, la distance minimale exigée est de quarante-cinq mètres (45 m).

Dans tous ces cas, lorsque l'élévation du terrain à l'implantation excède celle de la chaussée de cinq mètres (5 m) ou plus, ou lorsqu'un mur ou un talus implanté à la limite du terrain adjacente à l'emprise de la voie atteint une telle élévation, la distance minimale obligatoire peut être réduite de deux mètres (2 m) pour chaque mètre d'élévation supérieure à la dénivellation de cinq mètres (5 m) jusqu'à concurrence de la limite applicable susmentionnée de quinze mètres (15 m), ou de trente mètres (30 m), ou de quarante-cinq mètres (45 m), minimum, selon le cas.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux lots d'une profondeur inférieure à trente six mètres (36 m) et qui sont bornés par une rue où les services d'aqueduc et d'égoûts sont établis avant le 4 avril 1979.

3.2.2.5

DISTANCE MINIMALE PAR RAPPORT A LA RIVIERE CAP-ROUGE, AU FLEUVE SAINT-LAURENT ET A UN LAC

Tout bâtiment principal doit être distant d'au moins vingt-cinq mètres (25 m) de la limite des plus hautes eaux observées de la rivière Cap-Rouge, du fleuve Saint-Laurent et d'un lac.

Si le lot a été cadastré avant le 4 avril 1979 et que sa profondeur est moindre que 35 mètres, la distance minimale est fixée dans ce cas à vingt mètres (20 m).

De plus, lorsque l'élévation du terrain à l'implantation excède le niveau de l'eau de trois mètres

(3 m) ou plus, la distance minimale d'implantation (en mètres) peut être réduite comme suit:

<u>Dénivellation</u>	<u>Distance minimale</u>	
	<u>Lot cadastré avant le 4 avril 1979</u>	<u>Tout autre lot</u>
3 m et plus	22 m	24 m
6 m et plus	21 m	22 m
10 m et plus	20 m	20 m

La distance minimale peut être réduite de moitié dans le cas de bâtiments accessoires ou autres constructions.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas à un immeuble ou toute infrastructure public effectué à des fin de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

3.2.2.6

MARGE LATÉRALE PAR RAPPORT A UNE SERVITUDE MUNICIPALE

Tout bâtiment doit être distant d'au moins deux mètres (2 m) par rapport à la limite de toute servitude municipale, ceci assujetti à toute autre disposition réglementaire plus exigeante.

3.2.3 Lots d'angle et lots d'angle transversaux

Dans le cas de lots d'angle et lots d'angle transversaux, la cour latérale située en bordure de la rue doit être considérée comme une cour avant, conformément à toutes les dispositions de l'article 3.1.

3.2.4 Lots cadastrés avant le 4 avril 1979

Pour tout lot cadastré avant le 4 avril 1979, lorsqu'il est impossible de respecter simultanément les dispositions relatives aux dimensions minimales des bâtiments et celles relatives aux marges de recul et aux marges latérales, une des marges latérales peut

être diminuée jusqu'à concurrence de la moitié de celle normalement prescrite sans jamais être moindre que un mètre et demi (1,5 m).

Cette disposition s'applique aussi bien aux lots d'angle qu'aux lots intérieurs, assujetti toutefois à l'article 3.2.3.

3.2.5 Usages autorisés

Nonobstant la règle générale qui prescrit qu'aucun usage n'est permis dans la cour latérale, les usages complémentaires ou accessoires mentionnés ci-après y sont autorisés à titre d'exception:

- a) les perrons, les balcons, les avant-toits et les murets décoratifs dans le prolongement du mur du bâtiment, les escaliers ouverts donnant accès au rez-de-chaussée ou au sous-sol, les marquises et portiques, les escaliers et les tambours ou porches fermés dont la superficie horizontale de plancher n'excède pas quinze mètres carrés (15 m²); ceci pourvu qu'ils soient situés à une distance d'au moins deux mètres (2 m) de la ligne de lot latérale;
- b) les fenêtres en baie ou en saillie et les cheminées faisant corps avec le bâtiment, d'au plus 2.5 mètres de largeur et 0.6 mètre d'empiètement;
- c) les escaliers de secours réglementaires;
- d) les garages et les abris d'autos privés; la superficie maximale d'occupation au sol est fixée à quarante pour cent (40%) de la superficie du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal d'un (1) étage et à cinquante pour cent (50%) de la superficie du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal de deux (2) étages, jusqu'à concurrence de soixante mètres carrés (60 m²); la hauteur maximale est fixée à soixante-quinze pour cent (75%) de la hauteur du bâtiment principal, jusqu'à concurrence de cinq mètres (5 m); la marge arrière minimale est d'un mètre (1 m) si il n'y a pas d'ouverture et de deux mètres (2 m) si il y a ouverture(s);
- e) les trottoirs et allées; les haies, les clôtures et les murs décoratifs ou ornementaux d'une hau-

teur de 1.8 mètre maximum; les plantations et autres aménagements paysagers;

- f) les accès autorisés au terrain (entrées/sorties), et le stationnement à au moins cinq mètres (5 m) de la ligne de lot avant, cette distance minimale pouvant être d'un mètre (1 m) dans le cas du stationnement individuel pour habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales; toutefois, dans toute zone d'habitation, le stationnement (extérieur ou dans un garage ou abri) n'est autorisé que pour les véhicules de promenade (automobiles), une (1) roulotte ou tente-roulotte d'au plus sept mètres (7 m) de longueur, ainsi que pour un petit véhicule de chargement à caractère commercial (camionnette) à deux essieux simples dont la longueur hors tout n'excède pas sept mètres (7 m) et dont la masse totale en charge maximum est inférieure à 4 500 kg; le stationnement de tout autre véhicule et notamment un autobus, une remorque ou semi-remorque de plus de sept mètres (7 m) de longueur, un camion destiné à transporter un liquide ou matériau inflammable ou explosif et tout équipement de construction lourd est prohibé dans une zone d'habitation; la distance minimale qui doit séparer un accès autorisé ou une aire de stationnement et une ligne latérale de lot est d'un demi mètre (500 mm);
- g) les enseignes réglementaires;
- h) les clôtures à neige, du quinze (15) octobre d'une année au premier (1er) mai de l'année suivante;
- i) les cabanons, à un mètre (1 m) minimum de la ligne de lot, leur hauteur maximale étant limitée à trois mètres (3 m), la superficie maximale de plancher ne doit pas excéder quinze pour cent (15%) de la superficie du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal d'un (1) étage et vingt pour cent (20%) de la superficie du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal de plus d'un (1) étage;
- j) les piscines (excavées ou déposées sur le sol), incluant l'équipement qui leur est attaché, à deux mètres (2 m) minimum de la ligne de lot et du bâtiment principal; dans le cas d'habitations unifam-

miliales jumelées ou en rangée, les piscines incluant ses équipements doivent être à un mètre et demi (1,5 m) minimum de la ligne du lot et du bâtiment principal;

- k) les constructions entièrement souterraines (non apparentes);
- l) les garages ou abris temporaires, conformément aux autres dispositions pertinentes du présent chapitre;
- m) les autres usages complémentaires réglementaires;
- n) les équipements de jeux dont la hauteur maximale n'excède pas deux mètres (2 m) et à un mètre (1 m) minimum de la ligne de lot et du bâtiment principal.

Les restrictions ci-haut concernant l'empiètement autorisé pour les usages complémentaires ou accessoires, ne s'appliquent qu'à cette partie de la cour latérale qui est établie par la marge latérale "minimale".

3.2.6 Escaliers extérieurs

Pour les bâtiments d'habitation, un escalier donnant accès à tout autre plancher que le rez-de-chaussée doit être entièrement à l'intérieur des murs.

Pour les bâtiments autres que les habitations, un escalier extérieur donnant accès à tout autre plancher que le rez-de-chaussée est toutefois autorisé sur un mur latéral, dans les premiers quatre mètres (4 m) projetés à partir du mur, jusqu'à soixante-quinze centimètres (0,75 m) de la ligne de lot latérale.

3.2.7 Aménagement des espaces libres

Toute la surface de terrain libre, à l'exception des trottoirs, des accès, des espaces de stationnement et des tabliers de manoeuvre, doit être gazonnée et/ou proprement aménagée au plus tard neuf (9) mois après l'occupation du terrain ou du bâtiment.

3.2.8 Murs de soutènement

3.2.8.1 DÉFINITION

Au sens du présent règlement, l'expression "mur de soutènement" signifie tout mur, paroi ou autre construction ou aménagement semblable soutenant, retenant ou s'appuyant contre un amoncellement de terre, que celle-ci soit rapportée ou non; elle désigne toute construction verticale ou formant un angle de moins de quarante-cinq degrés (45°) avec la verticale, non enfouie et soumise à une poussée latérale du sol, et ayant pour effet de créer ou de maintenir une dénivellation entre les niveaux du terrain adjacent, de part et d'autre de ce mur.

3.2.8.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale permise pour tout mur de soutènement érigé dans une cour latérale est fixée à deux mètres (2 m).

Cette hauteur doit être mesurée verticalement entre le pied et le sommet du mur apparent.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas à un mur de soutènement implanté à dix mètres (10 m) ou plus en deçà des limites du terrain où il est situé.

3.2.8.3 TALUS

Au-delà de la hauteur maximale permise, un mur de soutènement peut être prolongé sous la forme d'un talus, en autant que l'angle que fait ce dernier par rapport à la verticale égale ou excède soixante degrés (60°) en tout point.

3.3 COURS ARRIERE

3.3.1 Règle générale

Le règlement prévoit un espace obligatoire (la cour arrière "minimale") entre le mur arrière d'un bâtiment et la ligne arrière du lot, où toute construction est prohibée, sauf les exceptions mentionnées ailleurs dans ce règlement.

La largeur de cet espace est déterminée par la largeur du terrain dans le cas d'un lot intérieur, et par la largeur du terrain moins la moitié de la marge de recul minimale adjacente dans le cas d'un lot d'angle. Sa profondeur minimale est déterminée par la marge arrière.

Les dimensions exigées pour les marges et cours arrière sont établies pour chaque cas à la présente section 3.3 et au chapitre 4 du règlement.

La mesure de la profondeur de la cour arrière doit être prise à partir de la ligne de lot arrière, perpendiculairement à celle-ci et par rapport à la partie du mur arrière qui en est la plus rapprochée.

3.3.2 Règles d'exception

3.3.2.1

COUR ARRIERE ADJACENTE A CERTAINES ZONES D'HABITATION

Lorsqu'un terrain situé soit dans une zone autorisant le "groupe habitation V", le "groupe habitation VI" ou soit dans une zone de commerce "CB" ou "CC", est contigu à un secteur de zone d'habitation "RA/A", "RA/B" ou "RB/A", la profondeur de la cour arrière (marge arrière) exigée pour le dit terrain doit égaler cent cinquante pour cent (150%) de la hauteur du mur arrière du bâtiment visé, jusqu'à concurrence de vingt-cinq mètres (25 m); de plus, pour tout bâtiment principal la profondeur doit égaler au moins quinze mètres (15 m) dans tous les cas.

De plus, toute autre disposition de ce règlement ayant pour effet de fixer une cour arrière minimale supérieure aux exigences ci-haut a prépondérance sur celles-ci.

3.3.2.2

DISTANCE MINIMALE PAR RAPPORT A UNE VOIE FERREE OU UNE AUTOROUTE

- a) Un mur arrière de tout bâtiment principal autre qu'une habitation doit être distant d'au moins quinze mètres (15 m) de l'emprise de la voie ferrée ou de l'autoroute.
- b) Dans le cas de toute habitation, cette distance minimale est fixée à vingt mètres (20 m) pour les bâtiments de moins de quinze mètres (15 m) de hauteur. Pour les bâtiments plus hauts, la distance doit être augmentée d'un mètre (1 m) pour chaque mètre de hauteur excédant quinze mètres (15 m) jusqu'à concurrence d'une distance de quarante-cinq mètres (45 m).

De plus, dans le cas d'une habitation ayant un rapport plancher/terrain de plus de 0.20 ou d'un ensemble d'habitations ayant une densité nette de plus de 25 logements à l'hectare, la distance minimale doit équaler au moins trente mètres (30 m) pour toute habitation.

Dans le cas de tout bâtiment institutionnel de nature locale ou régionale, la distance minimale exigée est de quarante-cinq mètres (45 m).

Dans ces cas, lorsque l'élévation du terrain à l'implantation excède celle de la chaussée de cinq mètres (5 m) ou plus, ou lorsqu'un mur ou un talus implanté à la limite du terrain adjacente à l'emprise de la voie atteint une telle élévation, la distance minimale obligatoire peut être réduite de deux mètres (2 m) pour chaque mètre d'élévation supérieure à la dénivellation de cinq mètres, jusqu'à concurrence de la limite applicable susmentionnée de quinze mètres (15 m), ou de trente mètres (30 m), ou de quarante-cinq (45 m), minimum, selon le cas.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux lots d'une profondeur inférieure à trente six mètres (36 m) et qui sont bornés par une rue où les services d'aqueduc et d'égouts sont établis avant le 4 avril 1979.

3.3.2.3

DISTANCE MINIMALE PAR RAPPORT A LA RIVIERE CAP-ROUGE, AU FLEUVE SAINT-LAURENT ET A UN LAC

Tout bâtiment principal doit être distant d'au moins vingt-cinq mètres (25 m) de la limite des plus hautes eaux observées de la rivière Cap-Rouge, du fleuve Saint-Laurent et d'un lac.

Si le lot a été cadastré avant le 4 avril 1979 et que sa profondeur est moindre que trente-cinq mètres (35 m), la distance minimale est fixée dans ce cas à vingt mètres (20 m).

De plus, lorsque l'élévation du terrain à l'implantation excède le niveau de l'eau de trois mètres (3 m) ou plus, la distance minimale d'implantation (en mètres) peut être réduite comme suit:

<u>Dénivellation</u>	<u>Distance minimale</u>	
	<u>Lot cadastré avant le 4 avril 1979</u>	<u>Tout autre lot</u>
3 m et plus	22 m	24 m
6 m et plus	21 m	22 m
10 m et plus	20 m	20 m

La distance minimale peut être réduite de moitié dans le cas de bâtiments accessoires ou autres constructions.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas à un immeuble ou toute infrastructure public effectué à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

3.3.2.4

MARGE ARRIÈRE PAR RAPPORT À UNE SERVITUDE MUNICIPALE

Toute construction doit être distante d'au moins trois mètres (3 m) par rapport à la limite de toute servitude municipale, ceci assujetti à toute autre disposition réglementaire plus exigeante.

3.3.3 Lots d'angle, lots transversaux et lots d'angle transversaux

Dans le cas des lots d'angle, une cour latérale peut tenir lieu de cour arrière si elle possède les dimensions exigées pour cette cour arrière; de plus dans ce cas, la cour située entre le mur arrière du bâtiment et la ligne de lot arrière, doit avoir une largeur égale à au moins deux fois celle exigée pour la cour latérale du bâtiment, sans être moindre que quatre mètres et demi (4.5 m) et jusqu'à concurrence de neuf mètres (9 m), "mutatis mutandis".

La mesure de la superficie de la cour arrière d'un lot d'angle peut comprendre la moitié de la superficie de la cour avant située dans son prolongement.

Dans le cas des lots transversaux et des lots d'angle transversaux, une des lignes de rue doit tenir lieu de la ligne arrière, et la profondeur et la superficie de la cour comprise entre cette ligne et le mur arrière du bâtiment, doivent être égales au moins à cent cinquante pour cent (150%) de celles exigées normalement pour la cour arrière, "mutatis mutandis"; de plus, dans cette partie de la cour arrière comprise entre la ligne de rue et la ligne de recul normale, les dispositions de l'article 3.1 relatives aux marges de recul et cours avant s'appliquent, sauf pour les clôtures et les bâtiments accessoires qui peuvent empiéter de deux mètres (2 m) sur la marge de recul prescrite dans ce cas.

3.3.4 Lots de forme irrégulière ou de faible profondeur cadastrés avant le 4 avril 1979

Lorsqu'un lot cadastré avant le 4 avril 1979 a une forme ou une ligne arrière irrégulière, la mesure de

la profondeur de la cour arrière peut être celle de la profondeur moyenne sur toute la largeur du lot, en autant qu'aucune partie du mur arrière ne soit à moins de six mètres (6 m) de la ligne arrière.

Lorsqu'un lot cadastré avant l'entrée en vigueur du présent règlement a une profondeur de moins de vingt-sept mètres (27 m), la cour arrière normalement exigée peut être diminuée de dix pour cent (10%).

3.3.5 Usages autorisés

Nonobstant la règle générale qui prescrit qu'aucun usage n'est permis dans la cour arrière, les usages suivants y sont autorisés à titre d'exception:

- a) les perrons, les balcons, les avant-toits, les escaliers ouverts donnant accès au rez-de-chaussée ou au sous-sol, les marquises et portiques, les escaliers et les tambours ou porches fermés dont la superficie horizontale (plancher) n'excède pas quinze mètres carrés (15 m²) ceci pourvu qu'ils soient situés à une distance d'au moins deux mètres (2 m) de la ligne de lot latérale;
- b) les fenêtres en baie ou en saillie et les cheminées faisant corps avec le bâtiment, d'au plus 2.5 mètres de largeur et 0.6 mètre d'empiètement;
- c) les escaliers de secours réglementaires;
- d) les garages et les abris d'autos privés; la superficie maximale d'occupation au sol est fixée à quarante pour cent (40%) de la superficie du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal d'un (1) étage et cinquante pour cent (50%) de la superficie du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal de plus d'un (1) étage, jusqu'à concurrence de soixante mètres carrés (60 m²); la hauteur maximale est fixée à soixante-quinze pour cent (75%) de la hauteur du bâtiment principal, jusqu'à concurrence de cinq mètres (5 m); la marge arrière minimale est d'un mètre (1 m) s'il n'y a pas d'ouverture et de deux mètres (2 m) si il y a ouverture(s);

- e) les trottoirs et allées; les haies, les clôtures et les murs décoratifs ou ornementaux d'une hauteur de 1.8 mètre maximum; les plantations et autres aménagements paysagers;
- f) les accès autorisés au terrain (entrées/sorties), et le stationnement à au moins cinq mètres (5 m) de la ligne de lot avant, cette distance minimale pouvant être d'un mètre (1 m) dans le cas du stationnement individuel pour habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales; toutefois, dans toute zone d'habitation, le stationnement (extérieur ou dans un garage ou abri) n'est autorisé que pour les véhicules de promenade (automobiles), une (1) roulotte ou tente-roulotte d'au plus sept mètres (7 m) de longueur, ainsi que pour un petit véhicule de chargement à caractère commercial (camionnette) à deux essieux simples dont la longueur hors tout n'excède pas sept mètres (7 m) et dont la masse totale en charge maximum est inférieure à 4 500 kg; le stationnement de tout autre véhicule et notamment un autobus, une remorque ou semi-remorque de plus de sept mètres (7 m) de longueur, un camion destiné à transporter un liquide ou matériau inflammable ou explosif et tout équipement de construction lourd est prohibé dans une zone d'habitation;
- g) les enseignes réglementaires;
- h) les clôtures à neige, du quinze (15) octobre d'une année au premier (1^{er}) mai de l'année suivante;
- i) les cabanons, à un mètre (1 m) minimum de la ligne de lot, leur hauteur étant limitée à trois mètres (3 m) et leur superficie à quinze pour cent (15%) maximum de celle du rez-de-chaussée d'une habitation d'un (1) étage et à vingt pour cent (20%) de la superficie du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal de plus d'un (1) étage;
- j) les piscines (excavées ou déposées sur le sol), incluant l'équipement qui leur est attaché, à deux mètres (2 m) minimum de la ligne de lot et du bâtiment principal;
- k) les constructions entièrement souterraines (non apparentes);

- l) les garages ou abris temporaires, conformément aux autres dispositions pertinentes du présent chapitre;
- m) les usages complémentaires réglementaires;
- n) les réservoirs d'huile à chauffage, les réservoirs et bonbonnes à gaz et les cordes à linge, sauf dans les zones de classe "RC" et "RD".
- o) les antennes paraboliques; la hauteur maximale est celle du bâtiment principal (ou de huit mètres, la moins élevée des deux) et toute partie d'une antenne parabolique, y compris sa projection au sol, doit être à un mètre minimum de la ligne de lot. Elles doivent être érigées de façon à ne pas dépasser les alentours;
- p) les équipements de jeux dont la hauteur maximale n'excède pas deux mètres (2 m) et à un mètre (1 m) minimum de la ligne de lot et du bâtiment principal;
- q) les courts de tennis en autant que toute construction (clôture ou autre) soit localisée à au moins deux mètres (2 m) de toute ligne de lot;
- r) foyer extérieur dont la hauteur maximale n'excède pas deux mètres (2 m) et localisé à au moins trois mètres (3 m) de toute ligne de lot et à quatre mètres (4 m) de tout bâtiment principal ou secondaire.

Toutefois, la somme des superficies occupées au sol dans une cour arrière minimale par ces constructions ou usages accessoires ou complémentaires, sans compter une piscine, un patio à la surface du sol et ni le stationnement, ne doit pas excéder dix pour cent (10%) de la superficie du terrain, sans non plus être supérieure à soixante pour cent (60%) de la superficie du bâtiment principal mesurée à l'implantation.

3.3.6 Escaliers extérieurs

Pour les bâtiments d'habitation, un escalier donnant accès à tout autre plancher que le rez-de-chaussée

1

doit être entièrement à l'intérieur des murs; pour les habitations de deux (2) étages, un escalier extérieur est toutefois autorisé sur le mur arrière dans les premiers quatre mètres (4 m) projetés à partir du mur.

Pour les bâtiments autres que les habitations, un escalier extérieur donnant accès à tout autre plancher que le rez-de-chaussée est autorisé sur le mur arrière à cette même condition.

3.3.7 Aménagement des espaces libres

Toute la surface de terrain libre, à l'exception des trottoirs, des accès, des espaces de stationnement et des tabliers de manoeuvre, doit être gazonnée et/ou proprement aménagée au plus tard neuf (9) mois après l'occupation du terrain ou du bâtiment.

3.3.8 Murs de soutènement

3.3.8.1 DEFINITION

Au sens du présent règlement, l'expression "mur de soutènement" signifie tout mur, paroi ou autre construction ou aménagement semblable soutenant, retenant ou s'appuyant contre un amoncellement de terre, que celle-ci soit rapportée ou non; elle désigne toute construction verticale ou formant un angle de moins de quarante-cinq degrés (45°) avec la verticale, non enfouie et soumise à une poussée latérale du sol, et ayant pour effet de créer ou de maintenir une dénivellation entre les niveaux du terrain adjacent, de part et d'autre de ce mur.

3.3.8.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale permise pour tout mur de soutènement érigé dans une cour arrière est fixée à deux mètres (2 m).

Cette hauteur doit être mesurée verticalement entre le pied et le sommet du mur apparent.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas à un mur de soutènement implanté à dix mètres (10 m) ou plus en deçà des limites du terrain où il est situé.

3.3.8.3 TALUS

Au-delà de la hauteur maximale permise, un mur de soutènement peut être prolongé sous la forme d'un talus, en autant que l'angle que fait ce dernier par rapport à la verticale égale ou excède soixante degrés (60°) en tout point.

3.4 USAGES COMPLEMENTAIRES ET TEMPORAIRES

3.4.1 Usages complémentaires

Un usage complémentaire est défini comme un usage accessoire, relié et compatible avec l'usage principal et visant à en augmenter l'utilité, la commodité et l'agrément.

Un usage complémentaire est autorisé en autant qu'il accompagne un usage principal existant sur le même lot ou un lot contigu appartenant au même terrain, assujetti à toutes les dispositions pertinentes de ce règlement et notamment à celles établissant les règles applicables aux usages autorisés dans les cours avant, latérales et arrière.

A moins d'être spécifiquement permis en vertu d'un autre article du présent règlement, un usage complémentaire est prohibé dans une cour avant ainsi que dans une cour latérale minimales.

Toutes les dispositions applicables à l'usage principal dans la zone et le secteur de zone concernés s'appliquent également, en les adaptant, à l'usage complémentaire, y compris l'obligation d'obtenir un permis de la Corporation lorsque l'usage complémentaire ne fait pas partie des plans approuvés lors de l'émission du permis relatif à l'usage principal.

3.4.1.1

USAGES COMPLEMENTAIRES A UN BATIMENT D'HABITATION

Sont autorisés, sujet à toute autre disposition applicable de la réglementation d'urbanisme, à titre d'usages complémentaires à un bâtiment d'habitation, les usages accessoires énumérés ci-après:

- garage privé;
- serre domestique, occupant au plus dix pour cent (10%) de la superficie du terrain, sujet aux restrictions de l'article 3.3.5;

- potager, dans une cour latérale ou cour arrière;
- bâtiment d'habitation secondaire pour aides-domestiques ou invités, d'un (1) étage et d'une superficie de plancher maximale de soixante mètres carrés (60 m²), situé dans la cour arrière sur un terrain d'au moins cinq mille mètres carrés (5 000 m²);
- piscine privée, incluant équipement connexe et pavillon de bain;
- équipement de jeux privé;
- aménagements paysagers;
- antennes dont la hauteur n'excède pas la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Sont prohibés, à titre d'usages complémentaires à un bâtiment d'habitation, les ventes-débarras (vente de garage).

3.4.1.2 USAGES COMPLEMENTAIRES DE SERVICES

Est autorisé, à titre d'usage accessoire à l'usage principal d'habitation, un usage de services situé dans le bâtiment principal ou un bâtiment secondaire autorisé et présentant les caractéristiques obligatoires suivantes:

- il utilise une superficie de plancher maximum de trente pour cent (30%) de la superficie de plancher du logement sans jamais être supérieure à cinquante mètres carrés (50 m²);
- il n'emploie qu'une seule personne ayant sa résidence à une autre adresse, exception faite des aides-domestiques;
- aucun produit provenant de l'extérieur de l'habitation n'est vendu ou offert en vente sur place;
- aucun étalage n'est visible de l'extérieur de l'habitation;

- aucune identification extérieure n'est affichée, à l'exception d'une plaque de deux mille centimètres carrés (0,2 m²), maximum;
- aucune modification de l'architecture de l'habitation n'est visible de l'extérieur.

Sont considérés à ce titre comme usages complémentaires de services (sujet aux conditions qui précèdent):

a) L'exercice des professions dites libérales, ainsi que des professions ou métiers comparables du point de vue de leur compatibilité, énumérés ci-après:

- actuaire,
- agronome,
- architecte, arpenteur, ingénieur ou urbaniste,
- artisan ou artiste,
- avocat ou notaire,
- coiffeur ou esthéticien,
- comptable ou conseiller en gestion,
- conseiller en publicité,
- courtier en assurance ou en immeuble,
- couturier(e),
- diététiste,
- évaluateur,
- graphiste ou dessinateur,
- médecin, optométriste, psychologue et autres professionnels de la santé,
- toute autre profession régie par le Code des professions du Québec.

b) La location d'un maximum de deux (2) chambres pouvant loger un total de quatre (4) personnes maximum, pourvu que ces chambres, si elles sont aménagées ailleurs qu'au rez-de-chaussée, soient reliées directement à celui-ci par l'intérieur, et qu'elles fassent partie du logement du rez-de-chaussée, en plus d'avoir accès à une sortie de secours dans le cas d'un sous-sol. Toutefois un "logement" tel que défini au présent règlement n'est permis en aucun cas à titre d'usage complémentaire.

c) Une garderie.

3.4.1.3

USAGES COMPLEMENTAIRES A CEUX AUTRES QUE L'HABITATION

Sont autorisés, à titre d'usages complémentaires à des usages principaux autres que l'habitation, les usages accessoires énumérés ci-après:

- un presbytère par rapport à une église;
- une résidence pour le personnel enseignant ou de soutien, par rapport à une maison d'enseignement;
- un équipement récréatif ou communautaire par rapport à un établissement public ou institutionnel;
- un bâtiment connexe à un parc ou à un terrain de jeux;
- une résidence d'infirmières par rapport à un hôpital;
- une buanderie rattachée exclusivement à un hôpital;
- une résidence de gardiens;
- une cafétéria par rapport à un usage industriel commercial, public ou institutionnel;
- un kiosque à journaux par rapport à un usage commercial ou industriel;
- un bâtiment relié à une antenne ou à une tour de radio ou de télévision;
- l'entreposage de marchandises par rapport à un usage principal autorisé, pourvu qu'il n'y ait pas contradiction avec toute autre disposition du présent règlement, et que:
 - la superficie de plancher utilisée à cet effet soit moindre que trente-cinq pour cent (35%) de la superficie de plancher du bâtiment;
 - que la seule force motrice employée soit l'électricité et que sa puissance n'excède pas dix mille watts (10 000 W) maximum par unité motrice;

- . que l'opération ne cause ni bruit, ni odeur, ni fumée, ni vibration, ni chaleur, ni éclat de lumière;
- les machineries et outils requis pour le fonctionnement normal d'une entreprise, ou nécessaires à l'entretien d'un équipement requis pour le fonctionnement normal d'une entreprise;
- la vente d'automobiles usagées par rapport à la vente d'automobiles neuves;
- la vente au détail à même un commerce de gros, jusqu'à concurrence de vingt pour cent (20%) de la superficie de plancher de l'usage principal.

3.4.1.4

USAGES COMPLEMENTAIRES NON ENUMERES

Dans les cas de tout usage complémentaire non énuméré dans l'un des paragraphes 3.4.1.1, 3.4.1.2, 3.4.1.3, l'Inspecteur des bâtiments émet un permis si toutes les conditions suivantes sont satisfaites:

- l'usage projeté a un caractère strictement accessoire et de complémentarité par rapport à l'usage principal;
- l'usage projeté est comparable à l'un des usages énumérés précédemment pour le même types d'usage complémentaire;
- l'usage projeté ne contrevient à aucune des dispositions applicables de la réglementation d'urbanisme municipale;
- la demande de permis est accompagnée de tous les plans et documents requis;
- le tarif fixé pour l'obtention du permis ou certificat a été payé.

L'Inspecteur des bâtiments est habilité à juger de la conformité de la requête par rapport aux conditions fixées ci-haut; il peut soumettre toute requête au

Comité d'urbanisme pour étude et recommandation mais conserve seul la responsabilité d'émission des permis.

3.4.2 Usages temporaires

Un usage temporaire est un usage à caractère éphémère autorisé pour une période de temps limitée, dont la durée est déterminée sur le permis émis à cet effet, sous la forme d'un certificat d'autorisation. La durée ainsi inscrite au permis temporaire est fixée:

- soit par les dispositions du présent article 3.4.2,
- ou soit, dans le cas d'un usage non prévu ou dont la durée n'est pas prévue au présent article, par l'Inspecteur en bâtiment; dans un tel cas, la durée autorisée pour un usage temporaire ne peut jamais excéder trois (3) mois par année.

La validité du permis temporaire prend effet à la date mentionnée à cette fin sur le permis ou, s'il elle n'y est pas précisée, à la date de son émission. La validité du permis et la légalité de l'usage deviennent nulles à la fin de la période prescrite. Sauf spécification contraire dans ce règlement, un permis temporaire ne peut être octroyé pour une durée totale de plus de trois (3) mois pour un même usage sur un même lot ou même terrain au cours d'une même année de calendrier, que cette durée soit continue ou intermittente.

Tout usage temporaire est assujéti à toutes les dispositions applicables de la réglementation d'urbanisme, sauf pour les dérogations autorisées exceptionnellement du fait du caractère temporaire de l'usage et spécifiées comme telles sur le permis.

Pour prendre et conserver un caractère temporaire au sens du présent règlement, en plus de respecter toutes les dispositions pertinentes du présent article 3.4.2, un usage ne doit donner lieu à la construction, l'aménagement ou le maintien en place d'aucune installation permanente ou à caractère permanent, sur le terrain ou dans le bâtiment qui fait l'objet du permis autorisant l'usage temporaire.

L'émission d'un permis temporaire ne confère aucun droit acquis à l'usage ou à l'immeuble, ce notamment, ni pour un usage semblable à caractère permanent, ni pour le renouvellement futur du permis d'usage temporaire.

3.4.2.1

USAGES TEMPORAIRES SPECIFIQUEMENT AUTORISES

Sont autorisés à titre d'usages temporaires, aux conditions prévues dans le présent règlement ainsi qu'à celles stipulées sur le permis temporaire, les usages énumérés ci-après:

- dans toute zone, les bâtiments d'occasion ou les cabanes préfabriquées, desservant un immeuble en cours de construction et servant de remise aux menus outils et aux documents nécessaires à la construction; ces bâtiments doivent cependant être démolis ou enlevés dans les trente (30) jours qui suivent la fin des travaux ou de l'usage pour lequel ils ont été permis;
- dans toute zone, les bâtiments préfabriqués et transportables, d'une superficie moindre que vingt (20) mètres carrés, utilisés pour la vente ou la location immobilière sur les lieux d'une nouvelle construction durant une période n'excédant pas un (1) an;
- dans une zone commerciale ou publique, les cirques, carnavaux et autres usages comparables pour une période n'excédant pas vingt (20) jours;
- dans une zone commerciale ou publique, une construction temporaire destinée à la tenue d'assemblées publiques ou d'expositions dont la durée n'excède pas trente (30) jours;
- dans une zone commerciale ou publique, la tenue d'un marché aux puces ou la vente de produits d'artisanat;
- dans une zone commerciale ou publique, les kiosques et installations temporaires pour l'exposition ou

la vente de fruits et légumes, de fleurs, d'arbres et d'arbustes, et de produits domestiques pour le jardinage, du 15 avril au 15 octobre de chaque année;

- dans une zone commerciale ou publique, la vente extérieure d'arbres et décorations de Noël, du 1er novembre au 31 décembre de chaque année;
- dans une zone commerciale ou publique, la présentation de spectacles communautaires ou d'événements sportifs;
- dans une zone commerciale, l'exposition ou la vente à l'extérieur d'appareils ou de produits semblables ou analogues à ceux vendus ou fabriqués, à titre d'usage principal dûment autorisé, dans un bâtiment situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu, pour une durée maximale de trente (30) jours.

3.4.2.2

USAGES TEMPORAIRES NON ENUMERES

Dans le cas de tout usage temporaire non énuméré au paragraphe 3.4.2.1, l'inspecteur des bâtiments émet un permis en spécifiant les conditions particulières qui s'y rattachent ainsi que sa durée, si toutes les conditions suivantes sont satisfaites:

- l'usage projeté à un caractère temporaire au sens du présent règlement;
- l'usage projeté est comparable à l'un des usages autorisés en vertu du paragraphe 3.4.2.1;
- l'usage projeté n'est pas susceptible de présenter un risque sérieux pour la sécurité publique;
- l'usage projeté est d'intérêt communautaire et n'est pas susceptible de causer un préjudice majeur aux propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants;
- l'usage projeté n'est pas susceptible d'entraîner des inconvénients sérieux du point de vue de la

1

circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques adjacentes;

- l'usage projeté ne contrevient à aucun règlement municipal;
- la demande de permis est accompagnée de tous les plans et documents requis;
- le tarif fixé pour l'obtention du permis ou certificat a été payé.

L'Inspecteur des bâtiments est habilité à juger de la conformité de la requête par rapport aux conditions fixées ci-haut; il peut soumettre toute requête au Comité d'urbanisme pour étude et recommandation mais conserve seul la responsabilité d'émission des permis.

3.5 ARCHITECTURE DES BATIMENTS

3.5.1 Forme et volume des bâtiments

Dans les zones d'habitation de classes RA/A, RA/B et RB/A, l'architecture des bâtiments érigés sur une même rue doit être en harmonie de forme et de volume, les styles architecturaux incompatibles étant prohibés.

On doit rechercher la symétrie des gabarits et, sans restreindre la portée de l'alinéa précédent, les règles suivantes s'appliquent à cet effet dans ces zones, à tout bâtiment projeté sur un terrain voisin d'une habitation existante, en construction ou ayant été l'objet d'un permis de construire encore valide.

3.5.1.1

SYMETRIE DES HAUTEURS

Assujetti à la hauteur maximale autorisée dans la zone concernée, la hauteur de toute habitation ne doit être inférieure ni supérieure de plus de vingt-cinq pour cent (25%) par rapport à la hauteur:

- a) moyenne des habitations voisines situées à moins de trente mètres (30 m) du même côté de la même rue: ou
- b) moyenne entre celle de la seule habitation voisine située à moins de trente mètres (30 m) du même côté de la même rue, et la hauteur maximale autorisée pour le même type d'habitation dans la même zone.

Dans le cas d'une habitation voisine dont la hauteur n'est pas conforme à ce règlement, sa hauteur doit être assimilée à la hauteur maximale autorisée pour l'habitation projetée, dans la même zone.

3.5.1.2

SYMETRIE DES LARGEURS DES FACADES

Nonobstant toute autre disposition du présent règlement, la largeur de la façade principale d'une habita-

tion unifamiliale ou bifamiliale isolée ou jumelée ne doit être ni inférieure ni supérieure de plus de quarante pour cent (40%) par rapport à la largeur:

- a) moyenne des habitations unifamiliales ou bifamiliales isolées ou jumelées voisines situées à moins de trente mètres (30 m) de part et d'autre du même côté de la même rue; ou
- b) moyenne entre celle de la seule habitation unifamiliale ou bifamiliale isolée ou jumelée voisine située à moins de trente mètres (30 m) du même côté de la même rue, et la largeur maximale autorisée pour le même type d'habitation dans la même zone.

Dans le cas d'une habitation voisine dont la largeur n'est pas conforme à ce règlement, sa largeur doit être assimilée à la largeur maximale autorisée pour l'habitation projetée, dans la même zone.

3.5.1.3

SYMETRIE DES PENTES DES TOITS

Nonobstant toute autre disposition du présent règlement, la pente d'un toit d'une habitation à un ou plusieurs versant(s), ne doit être ni inférieure ni supérieure de plus de vingt degrés (20°), par rapport à la pente:

- a) moyenne du toit des habitations voisines situées à moins de trente mètres (30 m) de part et d'autre, du même côté de la même rue; ou
- b) du toit de la seule habitation voisine située à moins de trente mètres (30 m) du même côté de la même rue.

Si une telle habitation voisine est à toit plat ou à toit de moins de cinq degrés (5°), la pente du toit de l'habitation projetée peut différer de cette dernière ou de la moyenne des habitations voisines jusqu'à concurrence de trente degrés (30°).

Lorsque le toit a plusieurs versants, c'est le versant principal qui doit servir à établir la conformité d'un bâtiment aux dispositions du présent article.

3.5.1.4 TYPES DE BATIMENTS PROHIBES

Les bâtiments principaux de forme ou d'apparence semi-circulaire, préfabriqués ou non, généralement constitués d'un toit et de murs latéraux d'un seul tenant, sont prohibés partout.

De plus, les bâtiments de forme bizarre ou hétéroclite et notamment ceux tendant à imiter un objet quelconque, sont prohibés dans toutes les zones.

3.5.2 Matériaux de recouvrement extérieur

Dans les zones d'habitation, de commerce et publiques, on doit rechercher l'harmonie des matériaux des bâtiments voisins construits sur une même rue. L'usage de matériaux et/ou de couleurs qui auraient pour effet de dégrader la symétrie architecturale des bâtiments et la qualité visuelle générale de la rue ou tronçon de rue est prohibé.

Tout agrandissement d'un bâtiment d'habitation, commercial ou public, doit être fait avec des matériaux extérieurs identiques ou en harmonie de texture et de couleur avec ceux du bâtiment existant.

3.5.2.1 MATERIAUX SUR LES FACADES

Lorsqu'un bâtiment a plus d'un mur avant, au moins un des mêmes matériaux de recouvrement extérieur doit être utilisé pour chacune des façades.

3.5.2.2 GARAGES ET ABRIS D'AUTO

Le(s) matériau(x) de recouvrement extérieur employé(s) pour les garages et abris d'autos construits dans la cour latérale d'un bâtiment d'habitation ou de commerce et aussi dans la cour arrière s'il s'agit d'un

terrain d'angle, doivent être semblables à au moins un (1) des matériaux de recouvrement autorisés du bâtiment principal.

3.5.3 Conformité aux règles architecturales

Après étude et recommandation du Comité d'urbanisme, dont l'avis est requis dans tous les cas où la conformité aux règles architecturales est mise en cause, l'Inspecteur des bâtiments détermine si la construction ou le projet de construction est conforme aux dispositions relatives à l'architecture, à la symétrie ainsi qu'à l'apparence extérieure des bâtiments prescrits par la section 3.5 et il émet le permis s'il y a lieu.

3.6 STATIONNEMENT HORS-RUE

3.6.1 Règle générale

Un permis de construire ne peut être émis à moins que des cases de stationnement hors-rue n'aient été prévues, selon les dispositions du présent article.

Cette exigence s'applique tant aux travaux d'agrandissement d'un usage, qu'aux travaux de construction d'un bâtiment neuf ou à l'aménagement d'un terrain.

De plus, un permis d'occupation ne peut être émis avant que les cases de stationnement requises n'aient été aménagées.

Les exigences de stationnement établies par ce règlement ont un caractère obligatoire continu. Elles prévalent tant et aussi longtemps que le bâtiment qu'elles desservent est existant et que l'emploi qu'on en fait requiert des cases de stationnement en vertu de ce règlement.

3.6.2 Dimensions des garages privés, des cases de stationnement et des allées d'accès

- a) Dans toutes les zones d'habitations autres que "RD", pour tout bâtiment résidentiel "isolé", un seul garage privé, d'une superficie n'excédant pas soixante mètres carrés (60 m²), est autorisé.

Toutefois, la superficie totale du ou des garage(s) autorisé(s) ne doit jamais excéder quarante pour cent (40%) de la superficie de plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal d'un étage et à cinquante pour cent (50%) de la superficie du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal de plus d'un (1) étage.

- b) Chaque case de stationnement doit avoir des dimensions minimales de deux mètres et demi (2.5 m) par cinq mètres et demi (5.5 m).

- c) Lorsque le stationnement se fait à angle droit par rapport aux allées d'accès, ces allées doivent avoir une largeur de six mètres (6 m), minimum.
- d) Lorsque le stationnement se fait à un angle de soixante degrés (60°) ou moins par rapport à son allée d'accès, celle-ci doit avoir une largeur minimale de quatre mètres cinquante (4.50 m). Dans la marge de recul, la largeur de cette allée doit toutefois être de six mètres (6 m).
- e) Lorsque le stationnement est parallèle à l'allée d'accès, la case doit avoir au moins six mètres cinquante (6.50 m) de longueur.
- f) Des allées doivent être prévues pour accéder aux cases et en sortir en tout temps, sans être contraints de déplacer un autre véhicule. Tout espace de stationnement doit être relié à une rue au moyen de voie(s) d'accès, dont le nombre, la localisation et les dimensions sont prescrits à la section 3.1.7

3.6.3 Nombre de cases requises

Un nombre minimum de cases de stationnement est exigé suivant la nature, l'envergure et/ou les dimensions des usages. Les superficies de plancher à employer pour le calcul du nombre de cases de stationnement requis sont les superficies brutes totales mesurées à partir des parements extérieurs des bâtiments. Toutefois, les superficies des locaux affectés à l'entreposage, lorsque cet entreposage est un usage secondaire ou accessoire à même un bâtiment principal, peuvent être calculées à raison de cinquante pour cent (50%) seulement. On doit entendre par case de stationnement l'espace ou emplacement de deux mètres et demi (2,50 m) par cinq mètres et demi (5,5 m) ou plus, requis pour stationner un véhicule.

Le nombre minimum de cases de stationnement exigé est établi ci-dessous; lorsqu'un usage n'est pas mentionné ci-après, le nombre de cases minimum obligatoire est déterminé par résolution du Conseil, sur recommandation du Comité d'urbanisme s'il y a lieu, en tenant compte des exigences du présent article pour un usage comparable.

Allées de quilles:

Deux (2) cases par allée.

Automobiles et machinerie lourde:

Une (1) case par soixante-cinq mètres carrés (65 m²) de plancher; ces cases ne peuvent être occupées par des véhicules offerts en vente et doivent être réservées aux employés et à la clientèle.

Banques:

Une (1) case par vingt-deux mètres carrés (22 m²) de plancher.

Bibliothèques et musées:

Une (1) case par trente-six mètres carrés (36 m²) de plancher.

Bureaux d'affaires, de services professionnels, de prêts, de services gouvernementaux, et autres bureaux de même nature:

Une (1) case par vingt-cinq mètres carrés (25 m²) de plancher.

Bureaux de plus de deux mille mètres carrés (2 000 m²) de plancher:

Pour les bureaux de plus de deux mille mètres carrés (2 000 m²), propriété de et occupé par une entreprise ne recevant pas de clients ou d'usagers sur place: une (1) case par trente-cinq mètres carrés (35 m²) de plancher.

Centre d'achat

Lorsqu'un centre d'achat comporte trois mille mètres carrés (3 000 m²) et plus de superficie brute de plancher, on doit prévoir cinq cases et demie (5.5) par cent mètres carrés (100 m²) de plancher, excluant les mails et les espaces occupés par les équipements mécaniques et autres services communs de même type. Lorsque le centre d'achat contient des bureaux, on doit prévoir une (1) case par vingt-cinq mètres carrés

25 m²) de la superficie de bureaux excédant vingt pour cent (20%) de la superficie totale des planchers du centre d'achat.

Pour les centres d'achat de moins de trois mille mètres carrés (3 000 m²) de superficie, le nombre de cases de stationnement doit être établi tel que prescrit pour les "établissements de vente au détail".

Cinémas, théâtres:

Une (1) case par quatre (4) sièges.

Cliniques médicales, cabinets de consultation:

Une (1) case par vingt-deux mètres carrés (22 m²) de plancher.

Eglises:

Une (1) case par cinq (5) sièges (personnes) de capacité.

Entrepôts:

Une (1) case par soixante-quinze mètres carrés (75 m²) de plancher.

Etablissements de vente au détail, non mentionnés ailleurs et de moins de trois mille mètres carrés (3 000 m²) de plancher:

- a) Moins de cinq cents mètres carrés (500 m²) de de plancher: une (1) case par vingt mètres carrés (20 m²) de plancher;
- b) Plus de cinq cents mètres carrés (500 m²) de plancher: vingt-cinq (25) cases plus une (1) case par dix-huit mètres carrés (18 m²) au-delà de cinq cents mètres carrés (500 m²).

Etablissements de vente en gros, terminus de transport, entrepôts, cours d'entrepreneurs, cours à bois et autres usages similaires:

Une (1) case par soixante-quinze mètres carrés (75 m²) plancher.

Habitations:

- a) Habitations de quatre logements et plus:
un point cinq (1.5) fois le nombre de logements;
- b) Habitations collectives:
trois quarts (0.75) de case par unité de logement.

Hôpitaux et autres institutions de santé:

Une (1) case par deux (2) lits, ou une (1) case par cent mètres carrés (100 m²) de plancher; le plus grand des deux s'applique.

Hôtels et motels:

Une (1) case par chambre pour les quarante (40) premières chambres, plus deux (2) cases par trois (3) chambres pour les autres. De plus, si l'hôtel contient une ou des salles d'assemblées, un bar, un restaurant, un club de nuit, des boutiques, des établissements de service et autres, autant de cases supplémentaires sont requises que si tous ces éléments étaient considérés individuellement, jusqu'à concurrence d'une (1) case par vingt mètres carrés (20 m²) pour la superficie de plancher affectée à ces usages. Le nombre total de cases disponibles pour un hôtel ou motel ne doit jamais être inférieur à une fois et quart (1.25) le nombre de chambres.

Lieux d'assemblées:

Une (1) case par quatre (4) sièges ou personnes de capacité et une (1) case par vingt mètres carrés (20 m²) de plancher pouvant servir à des rassemblements mais ne contenant pas de sièges fixes, incluant les clubs privés, salles de congrès, salles d'expositions, stades, gymnases, centres communautaires, arènes, pistes de courses, cirques, salles de danse et autres places similaires d'assemblées publiques.

Magasins d'alimentation (Vente au détail):

Une (1) case par douze mètres carrés (12 m²) de plancher jusqu'à deux milles mètres carrés (2000 m²), plus une (1) case par dix mètres carrés (10 m²) au-delà de deux milles mètres carrés (2000 m²).

Maisons d'enseignements:

Trois (3) cases par deux (2) classes pour les établissements destinés à des élèves du cour primaire seulement et deux (2) cases par classe pour les autres, plus les cases requises pour les places d'assemblées, conformément au paragraphe: "Lieux d'assemblées".

Merceries et quincailleries:

Une (1) case par vingt-huit mètres carrés (28 m²) de plancher.

Restaurants, bars, clubs de nuit, et autres établissements servant à boire et à manger:

Une (1) case par trois (3) sièges ou une (1) case par dix mètres carrés (10 m²) de plancher; le plus grand s'applique.

Salons mortuaires:

Une (1) case par dix mètres carrés (10 m²) de plancher.

3.6.4 Localisation et tenue des espaces de stationnement

- a) Sous réserve des dispositions des articles 3.1.4 k) et 3.2.5 f), les cases de stationnement doivent être situées sur le même terrain que l'usage desservi, à au moins cinq mètres (5 m) de l'emprise des rues, séparées de la ligne de rue par une lisière de terrain gazonnée et entourée d'une bordure rigide (béton, granite, asphalte ou bois traité), de quinze (15) à trente (30) centimètres de hauteur.

Cependant dans les zones commerciales, les cases de stationnement requises peuvent être situées sur un terrain distant d'au plus cent cinquante mètres (150 m) de l'usage desservi, pourvu que ce terrain soit réservé à cette fin exclusive par servitude notariée et enregistrée. L'espace de stationnement doit demeurer exclusivement à l'usage des occupants et des usagers des bâtiments ou usages concernés.

De plus, l'aménagement d'un espace de stationnement commun, devant desservir plus d'un usage, peut être autorisé par résolution du Conseil, pourvu que des ententes soient conclues à cet effet. Cet espace de stationnement doit être garanti par servitude notariée et enregistrée et le nombre total de cases de stationnement ne doit pas être inférieur à quatre-vingts pour cent (80%) de la somme des cases requises individuellement pour chaque usage respectif.

- b) Tout espace de stationnement hors-rue destiné à un usage commercial est prohibé dans les zones résidentielles et les zones publiques ou institutionnelles.
- c) Toutes les surfaces de stationnement et allées d'accès doivent être pavées ou recouvertes d'un matériau similaire afin d'éliminer tout soulèvement de poussière et la formation de boue. De même, tous les espaces de stationnement doivent être pourvus d'un système adéquat pour le drainage des eaux de surface. Toute surface de stationnement de plus de cinq (5) cases, ces dernières doivent être localisées sur le revêtement par des traits de peinture ou autre bande signalétique.
- d) Tout espace de stationnement non clôturé doit être entouré d'une bordure de béton, d'asphalte ou de poutres de bois, d'une hauteur de quinze centimètres (15 cm) minimum, et située à au moins 0.6 mètre des lignes de lots périphériques du terrain. Cette bordure doit être fixée solidement et être entretenue en bon état.
- e) Lorsqu'un stationnement pour plus de cinq (5) véhicules desservant une habitation multifamiliale, ou un commerce est situé à moins de cinq mètres (5 m) d'un terrain faisant partie d'une zone d'habitation quelconque, cet espace doit être séparé de ce terrain par un mur, une clôture ou une haie dense d'un mètre cinquante (1.50 m) à un mètre quatre-vingt (1.80 m) de hauteur, ceci en conformité avec les autres dispositions du présent chapitre.

Toutefois, si l'espace de stationnement est à un niveau inférieur d'au moins deux mètres (2 m) par rapport au terrain adjacent, ces exigences ne s'appliquent pas.

- f) Aucune case de stationnement ne doit être située à moins de cinq mètres (5 m) d'une façade principale (avant, latérale ou arrière) d'une habitation multifamiliale ou collective, ni à moins d'un mètre cinquante (1.50 m) de tout mur comprenant une ou des ouvertures au rez-de-chaussée d'un bâtiment quelconque, à l'exception des habitations des groupes I et II.
- g) Aucune allée ne doit être située à moins d'un mètre et demi (1,5 m) de tout mur d'un bâtiment principal quelconque, à l'exception des habitations des groupes habitation I et II.

3.6.5 Plan des espaces de stationnement

Aucun permis de construire ne doit être émis à moins qu'un plan d'aménagement des espaces de stationnement n'ait été préparé et soumis conformément aux dispositions du règlement. Le plan doit être accompagné de tous les renseignements requis pour l'émission d'un permis de construire, y compris les renseignements et documents suivants:

- a) la forme et les dimensions des cases de stationnement, des allées d'accès et des entrées charretières;
- b) le nombre et le dessin des cases de stationnement;
- c) l'emplacement des entrées et des sorties, et la direction des sens uniques s'il y a lieu;
- d) les cases de stationnement réservées aux visiteurs dans le cas des habitations multifamiliales, s'il y a lieu;
- e) les cases de stationnement réservées aux employés dans le cas des commerces, s'il y a lieu;
- f) le système de drainage de surface, avec l'indication des niveaux, des grilles, des pentes, du sens d'écoulement des eaux et des raccordements aux canalisations;
- g) le dessin et l'emplacement des enseignes directionnelles;

h) le dessin, l'emplacement, la hauteur et les matériaux des murs, clôtures et bordures, et/ou la hauteur plantée, l'emplacement et l'espèce des haies ou arbustes.

3.6.6 Espaces pour le chargement et le déchargement des véhicules

3.6.6.1 DEFINITION

Un espace ou emplacement de chargement et de déchargement est un espace de terrain aménagé pour l'accès véhiculaire à proximité d'un bâtiment principal, de manière à faciliter le chargement et le déchargement des meubles, équipements, matériel ou produits nécessaires à l'usage normal qu'on en fait.

Au sens du présent règlement, la limite d'un tel espace doit être située à trente mètres (30 m) ou moins d'une entrée du bâtiment qu'il dessert.

L'espace de chargement et de déchargement peut être prévu à même un stationnement, pourvu qu'un accès libre soit maintenu en tout temps face à l'entrée du bâtiment, sur une largeur minimale de cinq mètres (5 m).

3.6.6.2 ESPACES DE CHARGEMENT ET DE DECHARGEMENT REQUIS

Le nombre d'emplacements de chargement requis est établi par le tableau suivant.

Type d'usage	Nombre minimum d'emplacements
Habitations collectives ou multifamiliales de 16 à 50 logements :	1

Type d'usage	Nombre minimum d'emplacements	
Habitations collectives ou multifamiliales de 51 logements et plus	: 1, plus autre pour chaque groupe de 50 logements au-delà de 50 logements	
<u>Usages autres que l'habitation:</u>	Superficie de plancher en mètres carrés (m ²)	
	MIN.	MAX.
Etablissements de vente au détail	300 - 1 500	1
	1 501 - 5 000	2
	5 001 - 10 000	3
	10 001 - et plus	4
Edifices publics et semi-publics	300 - 2 000	1
	2 001 - 5 000	2
	5 001 - 15 000	3
	15 001 - et plus	4
Services et Administratifs	300 - 3 000	1
	3 001 - 4 000	2

3.6.6.3

SITUATION DES EMBLEMES DE CHARGEMENT/DECHARGEMENT

Les emplacements de chargement/déchargement ainsi que les tabliers de manoeuvre prescrits aux paragraphes 3.6.6.2 et 3.6.6.4 doivent être situés entièrement sur le terrain de l'usage desservi, sans empiéter sur la cour avant minimale.

De plus, les dispositions de l'article 3.6.4 (e) s'appliquent également aux emplacements de chargement et déchargement, "mutatis mutandis".

3.6.6.4
TABLIERS DE MANOEUVRE

Chaque emplacement de chargement doit être entouré d'un tablier de manoeuvre d'une superficie suffisante pour qu'un véhicule puisse y accéder en marche avant et changer complètement de direction sans pour cela emprunter la voie publique.

3.6.6.5
PLANS ET TENUE DES ESPACES DE CHARGEMENT ET DECHARGEMENT

Les dispositions des articles 3.6.4 et 3.6.5 s'appliquent également aux espaces de chargement et de déchargement, "mutatis mutandis".

3.7 ENSEIGNES

3.7.1 Règle générale

3.7.1.1 OBJET DE LA REGLEMENTATION

Ces dispositions ont pour but de régir et selon les cas de restreindre ou interdire les enseignes déjà érigées ou qui le seront sur le territoire municipal, suivant les dispositions de la Loi des cités et villes et de la Loi sur l'urbanisme en cette matière.

3.7.1.2 DEFINITIONS

Au sens du présent règlement, à moins qu'il en soit spécifié ou impliqué autrement, on doit donner aux termes et expressions qui suivent la signification indiquée ci-après:

"Affiche": synonyme du mot "enseigne".

"Enseigne": désigne tout écrit (comprenant lettre, mot ou chiffre), toute représentation picturale (comprenant illustration, dessin, gravure, image ou décor), tout emblème (comprenant devise, symbole ou marque de commerce, tout drapeau (comprenant bannière, banderole ou fanion), tout feu clignotant et toute autre figure de caractéristiques similaires (incluant tout panneau-réclame) qui:

- est utilisé pour avertir, informer, annoncer, faire de la réclame, faire de la publicité, faire valoir ou attirer l'attention et,
- est visible de l'extérieur d'un bâtiment.

Sauf mention expresse au contraire dans ce règlement, une enseigne est un usage accessoire relié et conditionné à la présence sur ce terrain de l'usage principal pour lequel elle constitue une réclame ou de la publicité.

"Enseigne lumineuse": enseigne conçue pour émettre une lumière artificielle, soit directement, soit par transparence ou par translucidité, soit par réflexion.

"Enseigne lumineuse translucide": enseigne conçue pour émettre une lumière artificielle, par translucidité grâce à une source de lumière placée à l'intérieur de l'enseigne et à une ou plusieurs parois translucides.

"Enseigne illuminée par réflexion": enseigne dont l'illumination provient entièrement d'une source fixe de lumière artificielle non reliée à l'enseigne ou éloignée de celle-ci.

"Enseigne à éclats": enseigne lumineuse, fixe ou rotative, clignotante ou intermittente, sur laquelle l'intensité de la lumière artificielle et la couleur ne sont pas maintenues constantes et stationnaires; comprend le feu lumineux intermittent lui-même.

"Panneau-réclame": enseigne publicitaire attirant l'attention sur une entreprise, une profession, un organisme, un produit, un service ou un divertissement exploité, pratiqué, opéré, vendu ou offert sur un autre terrain que celui où elle est placée, que l'enseigne soit permanent ou temporaire.

3.7.1.3

VARIATIONS DE DIMENSIONS

Pour toutes les enseignes existantes lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, lorsqu'une dimension quelconque diffère de cinq pour cent (5%) ou moins par rapport à une dimension minimale ou maximale fixée par le règlement, elle doit être réputée conforme au règlement, une variation de plus de cinq pour cent (5%) rend cette enseigne dérogatoire.

3.7.1.4

PERMIS D'AFFICHER

Quiconque désire construire, installer, modifier ou réparer une enseigne doit au préalable obtenir de la Corporation un "permis d'afficher".

A cet effet, une demande de permis doit être présentée par écrit à l'Inspecteur des bâtiments ou autre fonctionnaire municipal désigné, sur des formules fournies à cette fin par la Corporation.

Cette demande doit être accompagnée de tous les documents pertinents jugés nécessaires par l'officier municipal, pour la bonne compréhension du projet et la détermination de sa conformité avec les dispositions du présent règlement.

La demande doit être accompagnée notamment des plans, élévations et coupes de la construction tracés à une échelle suffisamment grande pour en permettre une vérification facile, le tout fourni en deux (2) exemplaires, minimum, dont une (1) copie doit être conservée par la Ville. Si nécessaire, l'officier municipal peut également exiger un plan de cadastre dûment enregistré du terrain où l'enseigne est ou sera érigée.

Aucun permis d'afficher ne peut être émis à moins que les autres conditions suivantes soient remplies:

- a) que les plans de réserve affectant le territoire municipal, dûment enregistrés conformément à la Loi, soient respectés intégralement relativement aux conditions d'implantation des enseignes fixées par le présent règlement;
- b) que les plans soumis soient conformes à tous les autres règlements municipaux pertinents et notamment au règlement municipal de construction.

Le permis d'afficher et une copie complète des plans dûment approuvés portant l'estampille qui en fait foi, doivent être conservés sur les lieux de la construction. Seuls les plans estampillés par le fonctionnaire municipal désigné peuvent servir à la construction.

3.7.1.5 NOMBRE ET TYPES D'ENSEIGNES

Sauf spécification contraire, une (1) seule enseigne est autorisée par terrain ou usage principal.

Sous réserve des exceptions ou cas particuliers mentionnés ailleurs, deux types d'enseignes sont autorisées par ce règlement, à savoir:

- a) les enseignes permanentes apposées sur un mur d'un bâtiment, incluant celles posées sur la face intérieure d'une fenêtre et visible de l'extérieur;
- b) les enseignes non rattachées à un bâtiment et supportées par un poteau ou autre structure permanente semblable; toutefois ce type d'enseigne est prohibé dans les zones d'habitation.

Nonobstant la règle prescrite au premier alinéa ci-haut, une enseigne autorisée peut être composée de la combinaison de ces deux types (a et b) et ne compter que pour une seule enseigne, à la condition que toutes les autres dispositions du Règlement soient satisfaites.

Sur un lot d'angle, lot transversal ou lot d'angle transversal, une enseigne peut être autorisée sur chacune des rues dont la ligne de rue mesure au moins trente mètres (30 m); de plus, dans ce cas, une distance d'au moins vingt mètres (20 m) doit séparer deux enseignes sur poteaux; le tout assujetti à toutes les autres conditions régissant les enseignes.

3.7.1.6 ENSEIGNES AUTORISEES SANS PERMIS

Les enseignes suivantes font exception à la règle énoncée au paragraphe 3.7.1.4. et sont autorisées partout sur le territoire municipal sans qu'il soit nécessaire d'obtenir un permis de la Corporation:

- a) Les enseignes permanentes ou temporaires émanant d'une autorité publique municipale, régionale, provinciale ou fédérale.
- b) Les enseignes se rapportant à une élection ou à une consultation populaire tenue en vertu d'une loi de la Législature; toutefois, ces enseignes doivent être enlevées trente (30) jours après la date de la consultation ou de l'élection.

- c) Les enseignes prescrites par la Loi, pourvu qu'elles n'aient pas plus d'un mètre carré (1 m²).
- d) Les drapeaux ou emblèmes d'un organisme sans but lucratif; une (1) enseigne temporaire annonçant une campagne, un événement ou une activité d'un tel organisme, jusqu'à concurrence de deux mètres carrés (2 m²) d'aire.
- e) Les enseignes commémorant un fait ou un personnage historique, à condition qu'elles ne soient pas destinées ou associées à un usage à but lucratif et pourvu qu'elles n'aient pas plus d'un mètre carré (1 m²).
- f) Les inscriptions, figures et symboles ciselés ou sculptés à même les murs d'un bâtiment.
- g) Les enseignes concernant la pratique d'un culte et autres activités religieuses, pourvu qu'elles n'aient pas plus d'un mètre carré (1 m²).
- h) Une (1) enseigne d'identification personnelle apposée contre le mur d'un bâtiment et n'indiquant que le nom, l'adresse, la profession ou le métier de l'occupant, pourvu qu'elle n'ait pas plus de deux mille centimètres carrés (0,2 m²) et qu'elle ne soit pas lumineuse.
- i) Les enseignes d'identification d'un bâtiment indiquant l'usage permis, le nom et l'adresse du bâtiment ou celui de l'exploitant, pourvu qu'elles n'aient pas plus de deux mille centimètres carrés (0,2 m²).
- j) Les enseignes temporaires (non lumineuse) annonçant la mise en vente d'un bâtiment ou d'un terrain ou la location de logements, de chambres, de bureaux et autres locaux pourvu que leur superficie n'excède pas cinq mille centimètres carrés (0,5 m²). Ces enseignes doivent être érigées sur le même terrain que l'usage auquel elles réfèrent.
- k) Les enseignes directionnelles destinées à l'orientation et la commodité du public, y compris les enseignes indiquant un danger, les entrées de livraison et d'autres enseignes similaires, pourvu qu'elles n'aient pas plus de cinq mille centimètres

carrés (0,5 m²) et qu'elles soient situées sur le même terrain que l'usage principal qu'elles desservent.

3.7.1.7 ENSEIGNES PROHIBÉES

Sauf exception spécifiée ailleurs dans le Règlement, les enseignes suivantes sont prohibées partout sur le territoire municipal:

- a) Les panneaux-réclame, incluant ceux déjà érigés.
- b) Les enseignes "clignotantes" permanentes, c'est-à-dire les enseignes lumineuses sur lesquelles l'intensité de la lumière artificielle et la couleur ne sont pas maintenues constantes et stationnaires.

Toutefois, les enseignes lumineuses indiquant l'heure, la température et autres renseignements analogues à l'intention du public sont permises, à condition que:

- leur surface n'excède pas deux mètres carrés (2 m²) et qu'aucun chiffre, lettre, ou symbole n'ait pas plus de cinquante centimètres (0,5 m) de hauteur;
 - les changements de couleur et/ou d'intensité lumineuse ne se produisent pas plus d'une fois par trente (30) secondes.
- c) Les enseignes lumineuses de couleurs rouge, jaune ou verte situées à l'intérieur d'un rayon de cinquante mètres (50 m) à partir du point de croisement de deux axes de rue, à toute intersection.
 - d) Les enseignes à feux clignotants ou rotatifs, imitant ou de même nature que les dispositifs avertisseurs lumineux généralement employés sur les véhicules de services de protection publique et les ambulances, de toutes couleurs.
 - e) Les enseignes posées sur un toit, une galerie, un balcon, un escalier de secours, une clôture, un arbre ou devant une porte.

- f) Les enseignes illuminées par réflexion dont la source lumineuse projette un rayon ou un éclat lumineux hors du terrain où elle est située.
- g) Les enseignes mobiles ou amovibles.
- h) Les enseignes permanentes annonçant la location de chambres dans une habitation (à titre d'usage complémentaire).
- i) Les enseignes déjà érigées qui empiètent (au sol ou au-dessus du sol) sur l'emprise d'une voie publique ou sur toute autre propriété publique, ainsi que toute enseigne de type "panneau- réclame". Lorsque de telles enseignes existent, un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district peut, sur requête de la Corporation présentée même en cour d'instance, enjoindre au propriétaire de l'immeuble de démolir, d'enlever, de modifier ou de réparer ladite enseigne dans le délai qu'il fixe et ordonner qu'à défaut de ce faire dans ce délai, la Corporation pourra exécuter ces travaux aux frais du propriétaire.
- j) Les enseignes "mobiles" ou "amovibles", de caractère temporaire et conçues pour être déplacées aisément et/ou fréquemment d'un terrain à un autre (sur roues ou autrement), destinées à annoncer un événement particulier ou faire la promotion d'un produit ou service quelconque ou à d'autres fins semblables.

3.7.2 Enseignes temporaires pour nouvelles constructions

Dans le cas de nouvelles constructions, certaines enseignes peuvent être autorisées à titre d'usage provisoire pour une période limitée, pourvu qu'elles soient conformes à toutes les autres dispositions réglementaires pertinentes et qu'un permis d'afficher soit émis au préalable, à savoir:

- a) Une (1) enseigne annonçant la construction d'un projet sur un terrain d'au moins dix mille mètres carrés (10 000 m²) dans une zone commerciale, une zone d'habitation multifamiliale ou zone publique, pourvu que sa superficie n'excède pas dix mètres

carrés (10 m²). Une telle enseigne peut également annoncer un développement résidentiel dans une zone d'habitation pourvu que le projet comporte au moins cinquante (50) logements. Dans les autres cas, une telle enseigne ne doit pas excéder trois mètres carrés (3 m²) de superficie.

- b) Une (1) enseigne annonçant la location de logements dans une habitation multifamiliale en construction de huit (8) logements ou plus, pourvu que sa superficie n'excède pas deux mètres carrés (2 m²). Dans les autres cas, une telle enseigne doit ne doit pas excéder un mètre carré (1 m²) de superficie.

Les enseignes temporaires autorisées en vertu du présent article doivent être situées sur le même terrain que l'usage auquel elles réfèrent. Le permis ne peut être émis que simultanément ou après l'émission du permis de construire pour l'usage concerné et sa période de validité est limitée à six (6) mois, maximum. Après l'expiration de cette période autorisée, une telle enseigne devient illégale et doit être enlevée.

En tout temps, une (1) seule des enseignes autorisées en vertu des paragraphes 3.7.1.6 (j), 3.7.2 (a) et 3.7.2 (b) peut être érigée sur un terrain pour un même usage.

3.7.3 Implantation des enseignes

3.7.3.1

LOCALISATION PAR RAPPORT AUX LIGNES DE RUES

A l'exception des enseignes émanant d'autorités publiques et autorisées en vertu du paragraphe 3.7.1.6, toute enseigne et toute partie d'une enseigne, y compris sa projection au sol, doit être distante d'au moins trois mètres (3 m) de toute ligne de rue. Toutefois, une (1) enseigne d'un mètre (1 m) ou moins de hauteur, à l'exception des enseignes-sandwich, est permise jusqu'à un mètre (1 m) de recul de la ligne de rue.

3.7.3.2 LOCALISATION AUX INTERSECTIONS

Sur un lot d'angle, à l'exception d'une enseigne émanant d'une autorité publique et autorisée en vertu du paragraphe 3.5.1.6, aucune enseigne ne peut être implantée à l'intérieur du triangle de douze mètres (12 m) de côté formé par les lignes de rues, mesuré à partir de leur point d'intersection.

3.7.3.3 LOCALISATION AUX LIMITES DE CERTAINS SECTEURS DE ZONES

Aucune enseigne "lumineuse" n'est autorisée à moins de douze mètres (12 m) d'une limite d'un secteur de zone d'habitation ou de zone publique.

Aucune enseigne n'est autorisée à moins de six mètres (6 m) d'une limite d'un secteur de zone d'habitation ou de zone publique.

3.7.4 Hauteur des enseignes

3.7.4.1 REGLE GENERALE

La hauteur maximale permise, mesurée verticalement du point le plus haut de l'enseigne au niveau du sol à l'endroit de son implantation, est fixée par le présent paragraphe pour chaque type de zone. Cependant, aucune enseigne posée sur un bâtiment ne peut excéder de plus d'un mètre (1 m) le niveau du plafond du rez-de-chaussée.

De plus, toute enseigne doit être dégagée du sol d'au moins deux mètres cinquante (2.50 m).

3.7.4.2 ZONES D'HABITATION

Seules les enseignes apposées sur un bâtiment y sont autorisées, la hauteur maximale prescrite étant celle

du plafond du rez-de-chaussée; cette règle s'applique à tous les cas, y compris les usages complémentaires de services et de résidence.

3.7.4.3 ZONES PUBLIQUES ET SEMI-PUBLIQUES

La hauteur maximale de toute enseigne permise dans les zones PEV, PA, PB et SR est fixée à cinq mètres (5 m).

3.7.4.4 ZONES DE COMMERCE

La hauteur maximale de toute enseigne permise dans les zones de commerce est établie comme suit:

- a) zone de classe CA: six mètres (6 m);
- b) zone de classe CB: huit mètres (8 m);
- c) zone de classe CC: douze mètres (12 m);
- d) zone de classe CM: huit mètres (8 m).
- e) zone de classe Cvc: cinq mètres (5 m);
- f) zibe de classe Cag: six mètres (6 m).

3.7.5 Aire des enseignes

3.7.5.1 REGLE GENERALE

- a) L'aire d'une enseigne est la mesure de la superficie ou surface délimitée par une ligne continue, réelle ou imaginaire, entourant les limites extrêmes d'une enseigne, y compris toute matière servant à dégager cette enseigne d'un arrière-plan, mais à l'exclusion des supports, attaches ou montants.
- b) Lorsqu'une enseigne lisible sur deux côtés est identique sur chacune de ses faces, l'aire de l'enseigne est celle d'un des côtés seulement,

pourvu que la distance moyenne entre les faces ne dépasse pas cinquante centimètres (50 cm). Si toutefois l'enseigne est lisible sur plus de deux côtés identiques, l'aire de l'enseigne est la somme de l'aire de deux de ses côtés.

- c) Dans le cas d'une enseigne pivotante ou rotative, l'aire de l'enseigne est égale à une fois et demie (1.5) l'aire de la face la plus grande.
- d) L'enseigne autorisée pour un usage principal ou un terrain en vertu de l'article 3.7.1, peut être composée d'une (1) enseigne apposée sur la façade du bâtiment principal et d'une (1) enseigne sur poteau, à la condition que la superficie totale des deux (2) enseignes combinées n'excède pas le maximum permis dans la zone concernée, conformément au présent article.
- e) Lorsque plus d'une enseigne est autorisée sur un même terrain parce qu'il s'agit d'un lot d'angle ou d'un lot transversal, la superficie totale maximum autorisée pour toutes les enseignes combinées, est fixée dans ce cas à une fois et demie (1.5) le maximum normalement permis tel que spécifié ci-après.

3.7.5.2

ZONES D'HABITATION

L'aire maximale des enseignes d'identification autorisées dans les zones d'habitation est fixée à mille centimètres carrés (0,1 m²). Dans le cas d'une habitation multifamiliale, ce maximum est de mille cinq cent centimètres carrés (0,15 m²).

De plus, pour tout logement comportant un usage complémentaire autorisé, une enseigne identifiant cet usage est permis, l'aire d'une telle enseigne ne devant pas excéder deux mille centimètres carrés (0,2 m²).

3.7.5.3
ZONES PUBLIQUES ET SEMI-PUBLIQUES

Dans les zones publiques et semi-publiques (PEV, PA, PB et SR), l'aire maximale des enseignes autorisées est fixée à dix mètres carrés (10 m^2) pour un même terrain ou usage.

3.7.5.4
ZONES DE COMMERCE

Dans les zones de commerce, l'aire d'une enseigne ne doit pas excéder un demi mètre carrés (0.5 m^2) pour chaque mètre (1 m) de largeur du mur sur lequel elle est apposée, ni un mètre carré (1 m^2) pour chaque deux mètres (2 m) de front sur rue du terrain ou elle est érigée.

De plus, l'aire totale maximale des enseignes permises dans les zones de commerce est établie comme suit, pour un même terrain ou usage;

- a) zone de classe CA: dix mètres carrés (10 m^2);
- b) zone de classe CB: quinze mètres carrés (15 m^2);
- c) zone de classe CC: vingt mètres carrés (20 m^2);
- d) zone de classe CM: quinze mètres carrés (15 m^2);
- e) zone de classe Cvc: un mètre carré (1 m^2);
- f) zone de classe Cag: deux mètres carrés (2 m^2).

3.8 CONSERVATION DES ARBRES ET DU BOISÉ URBAIN

3.8.1 Permis d'abattage des arbres

Nul ne peut abattre, endommager, ni détruire tout arbre ou arbuste sur une propriété publique ou sur une propriété privée, sans avoir obtenu au préalable un permis de la Corporation à cet effet.

3.8.2 Exigences relatives à l'émission des permis

Un tel permis d'abattage des arbres ne peut être émis qu'après:

- (a) que le requérant ait soumis soit un plan à une échelle suffisamment grande indiquant l'essence, le diamètre et la localisation des arbres à être abattus, soit une photographie fournissant une information équivalente et suffisante;
- (b) si nécessaire, qu'un fonctionnaire municipal désigné ait visité le terrain concerné, pris les photographies requises pour bien montrer l'état actuel des lieux et fait rapport au Comité d'urbanisme à ce sujet;
- (c) sur demande de l'Inspecteur des bâtiments, que le Comité ait fait ses recommandations sur les arbres pouvant être abattus et ceux devant être conservés, et que cette information ait été reproduite sur un nouveau plan présenté par le requérant, approuvé par l'Inspecteur et annexé au permis à titre de partie composante obligatoire;
- (d) que le fonctionnaire désigné ait clairement identifié sur le terrain, par une marque appropriée, les arbres dont l'abattage est autorisé et ceux dont l'abattage est prohibé (s'il y a lieu).

3.8.3 Conditions d'émission du permis

Un permis d'abattage peut être émis si au moins une des conditions suivantes est satisfaite:

- si l'arbre est mort ou atteint d'une maladie incurable;
- si l'arbre est une cause de danger pour la sécurité des personnes;
- si l'arbre constitue une cause de dommages à la propriété publique ou privée;
- si l'arbre constitue un obstacle à la construction, l'opération ou l'entretien d'un réseau d'infrastructures ou d'utilités publiques;
- si l'arbre constitue un obstacle inévitable à une construction pour lequel un permis encore valide a été émis par la Corporation;
- si l'arbre est une nuisance pour la croissance et le bien-être des arbres voisins.

3.8.4 Arbre en bordure d'un cours d'eau ou d'un lac

Toute coupe d'arbre est prohibée dans les premiers vingt mètres (20 m) de la rive d'un cours d'eau ou d'un lac calculée à partir de la ligne des hautes eaux, sauf si:

- l'arbre est mort ou atteint d'une maladie incurable;
- l'arbre est une cause de danger pour la sécurité des personnes;
- l'arbre constitue une cause de dommages à la propriété publique ou privée;
- l'arbre est un obstacle à une construction principale pour laquelle un permis a d'ailleurs été émis.
- l'arbre est une nuisance pour la croissance et le bien-être des arbres voisins.

3.8.5 Protection en cours de construction

Tout propriétaire ou tout constructeur est tenu de protéger efficacement les racines, le tronc et les branches des arbres situés aux abords d'un bâtiment, d'une enseigne ou autre aménagement en voie de construction, d'agrandissement, de rénovation, de déplacement ou de démolition, ce pour toute la durée des travaux.

3.8.6 Espèces prohibées

La plantation d'arbre de la famille des saules, des peupliers et des trembles est prohibée à moins de sept mètres (7 m) de toutes propriétés, servitudes ou conduites publiques sur tout le territoire de la municipalité.

3.8.7 Infractions et pénalités

Tout arbre abattu, endommagé ou détruit en contravention au présent Règlement constitue individuellement une infraction séparée, passible de l'amende maximale prévue par la Loi, ce jour par jour jusqu'à son remplacement par un autre arbre semblable ou jugé et déclaré équivalent par la Corporation.

De plus, les dispositions de la section 1.8 s'appliquent également à de telles infractions, "mutatis mutandis".

3.9 REMBLAYAGE ET EXCAVATION DES TERRAINS

3.9.1 Obligation d'obtenir un permis

Tout remblayage ou excavation (déblai), non temporaire, de terrain de plus de quinze mètres cubes (15 m^3) de matière doit pour, être autorisé, faire l'objet d'un permis de construire en conformité avec toutes les dispositions pertinentes des règlements municipaux. Dans le cas d'un terrain à forte pente ou adjacent à un cours d'eau ou un lac, l'obligation d'obtenir un permis s'applique à tout volume de remblai ou de déblai, de plus sur une bande de terrain de vingt mètres (20 m) de la limite des hautes eaux de tout cours d'eau, lac ou aux abords d'un terrain de forte pente, aucune opération de remblai ou de déblai ne peut être exécutée sauf pour des fins de salubrité ou de sécurité des biens et des personnes.

3.9.2 Plans et documents à soumettre

Toute demande de permis à cet effet doit être accompagnée des documents normalement exigés et, notamment:

- du plan d'implantation de la construction ou aménagement projeté;
- d'un plan montrant par des courbes de niveau la topographie du terrain dans son état naturel avant remblayage, par rapport à l'élévation réelle du centre de la rue la plus près;
- d'un plan montrant par des courbes de niveau le relief du terrain proposé après remblayage et nivellement, par rapport à l'élévation réelle du centre de la rue la plus près.

Les plans de la topographie actuelle et du nivellement proposé doivent indiquer, en outre, l'élévation du terrain le long de ses lignes latérales et arrière.

3.9.3 Délai d'exécution

Après remblayage, le nivellement du terrain doit être complété conformément au plan approuvé lors de l'émission.

sion du permis, ce dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la date d'émission du permis, au plus tard.

Après excavation, la construction doit être entreprise au plus tard dans les soixante (60) jours de la date d'émission du permis d'excaver; sinon, la partie excavée doit être entourée temporairement d'une clôture protectrice d'un mètre et huit dixième (1800 mm) de hauteur, jusqu'au moment de la construction, sujet de plus à toute prescription du Code national du bâtiment à cet effet.

3.9.4 Hauteur des dénivellations et talus

Pour être approuvé, un plan de nivellement doit être conforme à toutes les dispositions du présent règlement relatives aux dénivellations (murs de soutènement) et aux talus applicables dans les cours avant, latérales et arrière.

3.10 DISPOSITIONS POUR LES TERRAINS ET LES ABORDS DE TERRAINS DE FORTES PENTES

Un terrain possédant une pente moyenne supérieure à quatorze degrés (14°) ne peut être affecté à l'implantation d'un bâtiment principal et ne peut faire l'objet de travaux de déblai ou de remblai.

Une bande de terrain d'au moins vingt mètres (20 m) de profondeur calculée à partir de la ligne de crête du talus ne peut être affectée à l'implantation d'un bâtiment principal et ne peut faire l'objet de travaux de déblai ou de remblai.

Toutefois, les alinéas précédents ne s'appliquent pas à un immeuble ou une construction affecté à des fins publiques ou à un ouvrage effectué à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

Ville de CAP-ROUGE / ZONAGE

chapitre

4

**DISPOSITIONS APPLICABLES
À CHAQUE CLASSE DE ZONE**

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "RA/A"

4.1.1 Usages autorisés

Seuls sont autorisés dans cette zone les usages appartenant au "groupe habitation I" et au "groupe public I".

4.1.2 Dimensions des constructions

4.1.2.1 HAUTEUR DES HABITATIONS

La hauteur maximale permise est de huit mètres (8 m).

4.1.2.2 LARGEUR DES HABITATIONS

La largeur minimale exigée, sans compter les garages ou les abris d'autos attenants est de huit mètres cinquante (8.5 m) pour les bâtiments d'un (1) étage et de sept mètres (7.0 m) pour les bâtiments de deux (2) étages.

4.1.2.3 SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie minimale de plancher exigée, sans compter le sous-sol, est de quatre-vingts mètres carrés (80 m²) pour les bâtiments d'un (1) étage et de cent mètres carrés (100 m²) pour les bâtiments de deux (2) étages.

4.1.3 Implantation des constructions

4.1.3.1 MARGE DE REcul

Sous réserve des dispositions de la section 3.1, la marge de recul minimale est fixée à sept mètres (7 m) et la marge de recul maximale est fixée à neuf mètres (9 m).

4.1.3.2 MARGES LATÉRALES

Dans le cas d'une habitation unifamiliale isolée, la largeur minimale de l'une quelconque des marges latérales est fixée à deux mètres (2 m); de plus, la somme des deux marges latérales doit égaler au moins cinq mètres (5 m). Par rapport à un garage ou un abri d'auto isolé ou attenant à l'habitation et d'une hauteur n'excédant pas cinq mètres (5 m), la marge latérale peut être diminuée jusqu'à un mètre (1 m), mesurée à partir de la partie de la construction la plus rapprochée de la ligne de lot. Dans un tel cas, la somme des deux marges latérales doit égaler au moins quatre mètres (4 m). Toutefois, si une ou des pièces habitables se localise(nt) au dessus du garage ou abri d'auto, ces dernières doivent être distantes d'au moins deux mètres (2 m) de la ligne latérale de lot.

4.1.3.3 COUR ARRIERE

La profondeur minimale exigée pour la cour arrière est de neuf mètres (9 m). De plus, sa superficie doit égaler au moins quarante pour cent (40%) de celle du terrain.

Toutefois, dans le cas d'un terrain formé d'un ou plusieurs lots cadastrés avant le 4 avril 1979, ainsi que dans le cas d'un terrain ayant une profondeur et une ligne arrière irrégulières, les règles suivantes s'appliquent:

- a) la profondeur minimale mesurée au point le plus rapproché peut être diminuée jusqu'à six mètres (6 m), pourvu que la marge arrière moyenne mesurée sur toute la largeur du terrain égale au moins huit mètres (8 m);
- b) la superficie de la cour arrière doit égaler au moins trente-cinq pour cent (35%) de celle du terrain;
- c) la superficie de la cour arrière peut comprendre, si nécessaire, toute superficie excédentaire d'une cour latérale (par rapport à la cour latérale minimale exigée).

4.1.4 Dispositions particulières à certains secteurs de zone "RA/A".

4.1.4.1

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS DE ZONE "RA/A-3" ET "RA/A-II"

- a) Considérant qu'il est d'intérêt public d'assurer un aménagement ordonné des abords des cours d'eau et notamment des abords du fleuve Saint-Laurent situés sur le territoire de Cap-Rouge, d'une part, et étant donné les conditions qui prévalent dans cette partie du territoire dénommée "Plage Saint-Laurent" et notamment les contraintes physiques susceptibles d'y compromettre un tel aménagement conforme aux biens commun et particulier, d'autre part, le Conseil municipal décrète par le présent article 4.1.4.1 des dispositions particulières applicables à ladite partie du territoire comprise dans les secteurs de zones RA/A-3 et RA/A-II.
- b) Division du secteur en parties "nord" et "sud": les secteurs de zone RA/A-3 et RA/A-II est divisé en deux parties par la route, d'orientation générale est-ouest, qui lui donne accès. Aux fins des présentes, le "côté nord" désigne les terrains situés du côté nord de la route d'accès principale, c'est-à-dire ceux compris entre la route et la falaise (ou son prolongement); le "côté sud" signifie les

terrains situés du côté sud de la route d'accès principale, c'est-à-dire ceux compris entre la route et le fleuve.

- c) Hauteur permise: la hauteur maximale permise est de deux (2) étages et de huit mètres (8 m) du "côté nord"; elle est d'un (1) étage et de six mètres (6 m) du côté sud.
- d) Marge de recul: la marge de recul est fixée à cinq mètres (5 m) du côté nord et à six mètres (6 m) du côté sud.
- e) Superficie des terrains: du "côté nord", la superficie minimale de tout terrain à bâtir est fixée à cinq cents mètres carrés (500 m²).

Du "côté sud", cette superficie minimale est fixée à mille mètres carrés (1 000 m²).
- f) Largeur des terrains: la largeur minimale de tout terrain à bâtir est fixée à vingt mètres (20 m) du "côté nord" et à trente mètres (30 m) du "côté sud".
- g) Cours arrière: la profondeur minimale de la cour arrière est fixée à cinq mètres (5 m) du "côté nord" et à vingt-trois mètres (23 m) du "côté sud". Du "côté nord", aucune superficie minimale n'est exigée pour la cour arrière par rapport à la superficie totale du terrain, nonobstant l'article 4.1.3.3 (premier alinéa).
- h) Construction sur terrain en pente: aucun permis de construire ne doit être émis pour un terrain dont la pente naturelle excède quatorze degrés (14°), sur une partie quelconque des premiers vingt mètres (20 m) de sa profondeur, mesurée perpendiculairement à partir de la ligne avant, sur une largeur de quinze mètres (15 m). Dans le cas d'incertitude au sujet de la pente naturelle du terrain, à la demande de l'Inspecteur en bâtiment, le requérant doit produire un plan signé par un arpenteur-géomètre montrant les courbes de niveau à tous les 0.5 mètre, et établissant que le terrain satisfait aux conditions du présent paragraphe.

- i) Toutes les autres dispositions de ce Règlement continuent de s'appliquer aux secteurs de zones RA/A-3 et RA/A-11, "mutatis mutandis".

4.1.4.2

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS DE ZONE RA/A-9 ET RA/A-12

Dans les secteurs de zone RA/A-9 et RA/A-12, nonobstant les dispositions du paragraphe 4.1.2.3, la superficie minimale de plancher exigée pour toute habitation est de cent cinquante mètres carrés (150 m²).

De plus, nonobstant l'article 3.2.2 du règlement de lotissement, la superficie minimale des lots dans les secteurs de zone RA/A-9 et RA/A-12 est de sept cent mètres carrés (700 m²).

Nonobstant l'article 4.1.2.1, la hauteur maximale permise pour un bâtiment principal est de neuf mètres (9 m).

Dans ces secteurs de zone, aucun permis de construire ne peut être émis sans qu'un plan d'ensemble couvrant le secteur de zone ne soit approuvé par la municipalité conformément à la procédure prévue à la section 4.7 du présent règlement.

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE "RA/B"

4.2.1 Usages autorisés

Seules sont autorisées dans cette zone les usages suivants:

- le "groupe habitation I";
- le "groupe habitation II";
- le "groupe public I".

4.2.2 Dimensions des constructions

4.2.2.1 HAUTEUR DES HABITATIONS

La hauteur maximale permise est de deux (2) étages et de huit mètres (8 m).

4.2.2.2 LARGEUR DES HABITATIONS

Dans le cas des habitations isolées à un (1) étage, la largeur minimale exigée est de huit mètres cinquante (8.50 m), sans compter les garages ou les abris d'autos attenants.

Dans le cas des habitations isolées à deux (2) étages et les habitations bifamiliales isolées, la largeur minimale exigée est de sept mètres (7 m), sans compter les garages ou abris d'autos attenants.

Dans le cas des habitations jumelées, la largeur minimale exigée est de six mètres (6 m) par unité de logement, sans compter les garages ou abris d'autos attenants.

4.2.2.3 SUPERFICIE DE PLANCHER

Dans le cas des habitations isolées à un (1) étage et des habitations bifamiliales isolées, la superficie minimale de plancher exigée pour toute habitation, sans compter le sous-sol, est de quatre-vingts mètres carrés (80 m²).

Dans le cas des habitations isolées à deux (2) étages, cette superficie minimale doit être de cent mètres carrés (100 m²).

Dans le cas des habitations jumelées à un (1) étage, cette superficie minimale doit être de soixante-dix mètres carrés (70 m²) par logement.

Dans le cas des habitations jumelées à deux (2) étages, cette superficie minimale doit être de quatre-vingt-dix mètres carrés (90 m²) par logement.

4.2.3 Implantation des constructions

4.2.3.1 MARGE DE REcul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul minimale est fixée à sept mètres (7 m) et la marge de recul maximale est fixée à neuf mètres (9 m).

4.2.3.2 MARGES LATÉRALES

Dans le cas des habitations unifamiliales isolées, la largeur minimale de l'une quelconque des marges latérales est fixée à deux mètres (2 m); de plus, la somme des deux marges latérales doit égaler au moins cinq mètres (5 m). Par rapport à un garage ou un abri d'auto isolé ou attenant à l'habitation et d'une hauteur n'excédant pas cinq mètres (5 m), la marge latérale peut être diminuée jusqu'à un mètre (1 m), mesuré à

partir de la partie de la construction la plus rapprochée de la ligne de lot. Dans un tel cas, la somme des deux marges latérales doit éгалer au moins quatre mètres (4 m).

Dans le cas des habitations unifamiliales jumelées, la largeur minimale exigée pour chaque marge latérale est fixée à quatre mètres (4 m). Par rapport à un garage ou un abri d'auto isolé ou attenant à l'habitation et d'une hauteur n'excédant pas cinq mètres (5 m), la marge latérale peut être diminuée jusqu'à un mètre et demi (1.5 m), mesuré à partir de la partie de la construction la plus rapprochée de la ligne de lot.

Dans le cas des habitations bifamiliales isolées, la largeur minimale de l'une quelconque des marges est fixée à deux mètres (2 m); de plus, la somme des deux marges latérales doit éгалer au moins six mètres (6 m). Par rapport à un garage ou un abri d'auto isolé ou attenant à l'habitation et d'une hauteur n'excédant pas cinq mètres (5 m) la marge exigée peut être diminuée jusqu'à un mètre et demi (1,5 m) mesurée par rapport à la partie de la construction la plus rapprochée de la ligne de lot. Dans un tel cas, la somme minimale des marges latérales est réduite à quatre mètres (4 m).

Toutefois, si une ou des pièce(s) habitable(s) se localise(nt) au dessus du garage ou abri d'auto, ces dernières doivent être distantes d'au moins deux mètres (2 m) de la ligne latérale de lot.

4.2.3.3 COUR ARRIERE

La profondeur minimale exigée pour la cour arrière est de neuf mètres (9 m). De plus, sa superficie doit éгалer au moins quarante pour cent (40%) de celle du terrain.

Toutefois, dans le cas d'un terrain formé d'un ou plusieurs lots cadastrés avant le 4 avril 1979 ainsi que dans le cas d'un terrain ayant une profondeur et une ligne arrière irrégulières, les règles suivantes s'appliquent:

- a) la profondeur minimale mesurée au point le plus rapproché peut être diminuée jusqu'à six mètres (6 m), pourvu que la marge arrière moyenne mesurée sur toute la largeur du terrain égale au moins huit mètres (8 m);
- b) la superficie de la cour arrière doit égaler au moins trente-cinq pour cent (35%) de celle du terrain;
- c) la superficie de la cour arrière peut comprendre, si nécessaire, toute superficie excédentaire d'une cour latérale (par rapport à la cour latérale minimale exigée).

4.2.4 Dispositions particulières à certains secteurs de zone "RA-B"

4.2.4.1

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR DE ZONE "RA/B-1"

Nonobstant les dispositions prévues à l'article 1.6.2, alinéas d), e) et f) du présent règlement, il est autorisé à l'intérieur des limites du secteur de zone "RA/B-1", de construire un bâtiment principal sur un lot qui n'est pas directement contigu à une rue publique, lorsque sont réunies les trois conditions suivantes:

- la dimension minimale du lot est de deux mille mètres carrés (2 000 m²);
- le lot est adjacent à une servitude de passage enregistrée à titre de rue privée, en sa faveur;
- cette servitude de passage est contiguë à la rue publique sur une largeur minimale de cinq mètres (5 m), à la ligne de rue.

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "RB/A"

4.3.1 Usages autorisés

Seuls sont autorisés dans cette zone les usages appartenant au "groupe habitation III" et au "groupe public I".

4.3.2 Dimensions des constructions

4.3.2.1

HAUTEUR DES HABITATIONS

La hauteur maximale permise est de deux (2) étages et de neuf mètres (9 m).

4.3.2.2

LARGEUR DES HABITATIONS

La largeur minimale exigée pour toute habitation ou logement est établie suivant le type et la hauteur permise de l'habitation, comme suit:

<u>Types d'habitations</u>	<u>Hauteur (étage(s))</u>	<u>Largeur minimale</u>
Unifamiliale triplé	1 & 2	6 m/logement
Unifamiliale quadruplée	1 & 2	6 m/logement
Unifamiliale en rangée	1	6 m/logement
Unifamiliale en rangée	2	5 m/logement
Bifamiliale isolée	2	7 m
Bifamiliale jumelée	2	12 m
Trifamiliale isolée	2	12 m

4.3.2.3

LONGUEUR DES HABITATIONS

La longueur totale maximale pour tout bâtiment est de quarante cinq mètres (45 m); toutefois, aucun tronçon

de mur ne peut avoir plus de vingt mètres (20 m) sans être décalé (retrait) d'au moins dix pour cent (10%) de sa longueur par rapport à l'autre tronçon de mur, le tout assujéti à toute autre prescription des règlements municipaux ou lois provinciales concernant la sécurité publique et la protection contre les incendies.

Dans le cas d'habitations unifamiliales en rangée, la longueur totale maximale pour tout bâtiment est de cinquante mètres (50 m); toutefois, aucun tronçon de mur ne peut avoir plus de vingt mètres (20 m) sans être décalé (retrait) d'au moins dix pour cent (10%) de sa longueur par rapport à l'autre tronçon de mur, le tout assujéti à toute autre prescription des règlements municipaux ou lois provinciales.

4.3.2.4 SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie minimale de plancher par logement exigée pour toute habitation, sans compter le sous-sol, est établie suivant le type et la hauteur permise de l'habitation, comme suit:

<u>Types d'habitations</u>	<u>Hauteur (étage(s))</u>	<u>Superficie mini- male par logement</u>
Unifamiliale triplée	1 & 2	100 m ²
Unifamiliale quadruplée	1 & 2	100 m ²
Unifamiliale en rangée	1	70 m ²
Unifamiliale en rangée	2	90 m ²
Bifamiliale isolée	2	80 m ²
Bifamiliale jumelée	2	75 m ²
Trifamiliale isolée	2	70 m ²

4.3.3 Implantation des constructions

4.3.3.1 MARGE DE REcul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul minimale est fixée à sept mètres (7 m) et la marge de recul maximale est fixée à neuf mètres (9 m), sauf dans le cas des habitations unifami-

liales en rangée, pour lesquelles la marge de recul est établie comme suit:

- (a) sans stationnement dans la marge de recul:
 - minimum de cinq mètres (5 m);
 - maximum de sept mètres (7 m),
- (b) avec stationnement dans la marge de recul:
 - minimum de neuf mètres (9 m);
 - maximum de douze mètres (12 m).

4.3.3.2 MARGES LATÉRALES

Dans le cas des habitations bifamiliales isolées, la largeur minimale de l'une quelconque des marges est fixée à deux mètres (2 m); de plus, la somme des deux marges latérales doit égaler au moins six mètres (6 m).

Dans le cas des habitations bifamiliales jumelées, la largeur minimale de chacune des marges est fixée à quatre mètres (4 m).

Dans le cas des habitations trifamiliales isolées, la largeur minimale de l'une quelconque des marges est fixée à trois mètres (3 m); de plus, la somme des deux marges latérales doit égaler au moins huit mètres (8 m).

Dans le cas des habitations unifamiliales triplées et quadruplées, la largeur minimale exigée pour chaque marge latérale est fixée à cinq mètres (5 m). Par rapport à un garage ou un abri d'auto isolé ou adossé à l'habitation et d'une hauteur n'excédant pas cinq mètres (5 m), la marge latérale minimale peut être diminuée jusqu'à trois mètres (3 m), mesuré par rapport à la partie de la construction la plus rapprochée de la ligne de lot.

Dans le cas des résidences unifamiliales en rangée, la largeur minimale de toute marge doit égaler la hauteur de la résidence, sans être moindre que cinq mètres (5 m); de plus, la somme des deux marges latérales doit égaler au moins vingt-cinq pour cent (25%) de la longueur totale du bâtiment.

Pour les résidences bifamiliales, trifamiliales et unifamiliales en rangée, la marge exigée par rapport à un garage ou un abri d'auto isolé ou attenant à l'habitation et d'une hauteur n'excédant pas cinq mètres (5 m), peut être diminuée jusqu'à un mètre et demi (1.5 m), mesuré par rapport à la partie de la construction la plus rapprochée de la ligne de lot. Dans un tel cas, la somme minimale des marges latérales est réduite de deux mètres (2 m) par rapport au minimum normalement exigé.

Toutefois, si une ou des pièces habitable(s) se localise(nt) au dessus du garage ou abri d'auto, ces dernières doivent être distantes d'au moins deux mètres (2 m) de la ligne latérale de lot.

4.3.3.3 COUR ARRIERE

Dans le cas des habitations bifamiliales isolées et jumelées, et trifamiliales isolées, la profondeur minimale exigée pour la cour arrière est de neuf mètres (9 m) et sa superficie doit égaler au moins quarante pour cent (40%) de celle du terrain. Toutefois, dans le cas d'un terrain formé d'un ou plusieurs lots cadastrés avant le 4 avril 1979, ainsi que dans le cas d'un terrain ayant une profondeur et une ligne arrière irrégulières, les règles suivantes s'appliquent:

- a) la profondeur minimale mesurée au point le plus rapproché peut être diminuée jusqu'à six mètres (6 m), pourvu que la marge arrière moyenne mesurée sur toute la largeur du terrain égale au moins sept mètres (7 m);
- b) la superficie de la cour arrière doit égaler au moins trente-cinq pour cent (35%) de celle du terrain;
- c) la superficie de la cour arrière peut comprendre, si nécessaire, toute superficie excédentaire d'une cour latérale (par rapport à la cour latérale minimale exigée).

Dans le cas des habitations unifamiliales triplées et quadruplées, la profondeur minimale de la cour arrière

doit être de huit mètres (8 m) pour chaque logement et sa superficie doit avoir au moins cent mètres carrés (100 m²).

Dans le cas des habitations unifamiliales en rangée, la profondeur minimale de la cour arrière doit être de quinze mètres (15 m) pour chaque logement et sa superficie doit avoir au moins quatre-vingts mètres carrés (80 m²).

4.3.4 Aménagement extérieur

4.3.4.1 CLOTURES MITOYENNES

Pour toute habitation unifamiliale jumelée, bifamiliale jumelée et toute habitation unifamiliale en rangée, les cours arrière des logements individuels doivent être séparées les unes des autres par une clôture d'un mètre trente (1.30 m) minimum à un mètre quatre-vingt (1.80 m) maximum de hauteur, et d'au moins six mètres (6 m) de longueur (mesuré à partir du mur arrière du bâtiment), implantée sur la ligne mitoyenne des lots.

Ces clôtures doivent être en harmonie de matériau et de couleur avec le bâtiment ainsi qu'être identiques entre elles.

4.3.4.2 COUR ARRIERE DONNANT SUR RUE

Ce qui serait normalement un mur ou façade "arrière" peut avoir front sur rue, pourvu que la distance qui le sépare de la ligne de rue égale au moins le double de la marge de recul normale prescrite, sans jamais être moindre que quinze mètres (15 m).

De plus, dans un tel cas, un talus gazonné, une haie ou un mur de pierre naturelle ou de brique, d'un mètre vingt (1.20 m) à un mètre cinquante (1.50 m) de hauteur, doit être aménagé ou érigé en-deça des premiers cinq mètres (5 m) de la ligne de rue.

4.3.4.3

ACCES AUX COURS ARRIERE DES HABITATIONS EN RANGEE

Toute cour arrière d'un logement quelconque dans une habitation en rangée, doit être accessible en tout temps à son propriétaire ou locataire, sans devoir passer par l'intérieur du logement, de l'une des trois manières suivantes:

- (a) par une rue, voie ou allée publique d'au moins trois mètres (3 m) de largeur directement adjacente à la cour arrière;
- (b) par une servitude de passage donnant droit d'accès permanent, d'une largeur d'au moins trois mètres (3 m);
- (c) par un passage ou corridor ayant au moins un mètre (1 m) de largeur et deux mètres (2 m) de hauteur, libres en tout point incluant les portes, permettant d'accéder directement de la cour avant à la cour arrière sans traverser le logement, sauf un garage ou un sous-sol.

4.3.4.4

ESPACE LIVRE COMMUN

Toute habitation superposée locative ainsi que toute habitation multifamiliale doit comprendre un espace extérieur à l'usage commun des occupants de l'habitation. Cet espace libre commun obligatoire est défini comme étant le terrain de l'habitation à l'exclusion des espaces occupés par les bâtiments, les stationnements et les voies d'accès pour véhicules. La superficie minimale exigée à ce titre doit égaler:

- (a) une moyenne d'au moins quarante-cinq mètres carrés (45 m²) par logement, et
- (b) au moins quarante-cinq pour cent (45%) de la superficie totale du terrain.

Cet espace doit être gazonné et planté d'arbres et d'arbustes, lesquels doivent être indiqués (essences, taille, localisation) sur les plans soumis pour l'obtention du permis de construire. Il est permis d'y

aménager un patio, des jeux d'enfants, des bancs, une piscine et autres aménagements récréatifs semblables, le tout en conformité avec les autres dispositions de ce règlement.

Cinquante pour cent (50%) de la superficie du toit d'un stationnement aménagé en terrasse à des fins récréatives peut être incluse dans le calcul de l'espace libre commun, en autant que l'élévation maximale de la terrasse n'excède par le niveau de la rue la plus rapprochée de plus de trois mètres (3 m).

4.3.5 Dispositions particulières à certains secteurs de zone RB/A

4.3.5.1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR DE ZONE RB/A-1

Dans le secteur de zone RB/A-1 aucun permis de construire ne peut être émis sans qu'un plan d'ensemble couvrant le secteur de zone ne soit approuvé par la municipalité conformément à la procédure prévue à la section 4.7 du présent règlement.

4.3.5.2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SECTEURS DE ZONES RB/A-2 ET RB/A-3

Les dispositions du paragraphe précédent (par. 4.3.5.1) s'appliquent intégralement aux secteurs de zones RB/A-2 et RB/A-3.

Dans le secteur de zone RB/A-2, trois (3) servitudes d'une emprise minimale de dix mètres (10 m) et donnant accès au secteur de zone T-1 et à une rue publique devront être enregistrées de manière à en permettre l'accès.

Dans le secteur de zone RB/A-3, deux (2) servitudes d'une emprise minimale de dix mètres (10 m) et donnant accès au secteur de zone T-1 et à une rue publique devront être enregistrées de manière à en permettre l'accès.

4.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "RB/B"

4.4.1 Usages autorisés

Seuls sont autorisés dans cette zone les usages appartenant au "groupe habitation IV" et au "groupe public I".

4.4.2 Dimensions des constructions

4.4.2.1

HAUTEUR DES HABITATIONS

La hauteur minimale permise est de deux (2) étages et la hauteur maximale permise est de trois (3) étages et de douze mètres (12 m).

4.4.2.2

LARGEUR DES HABITATIONS

La largeur minimale exigée pour toute habitation ou logement est établie suivant le type et la hauteur permise de l'habitation, comme suit:

<u>Types d'habitations</u>	<u>Hauteur</u>	<u>Largeur minimale</u>
Unifamiliale en rangée	2 étages	5 m/logement
Bifamiliale jumelée	2 étages	6 m/logement
Bifamiliale en rangée	2 étages	6 m/logement
Trifamiliale isolée	2 étages	11 m
Trifamiliale isolée	3 étages	6 m/logement
Trifamiliale jumelée	2 étages	11 m
Trifamiliale jumelée	3 étages	6 m/logement
Trifamiliale en rangée	2 étages	11 m
Trifamiliale en rangée	3 étages	6 m/logement

4.4.2.3

LONGUEUR DES HABITATIONS

La longueur totale maximale pour tout bâtiment est de quarante cinq mètres (45 m); toutefois, aucun tronçon de mur ne peut avoir plus de vingt mètres (20 m) sans être décalé (retrait) d'au moins dix pour cent (10%) de sa longueur par rapport à l'autre tronçon de mur, le tout assujetti à toute autre prescription des règlements municipaux ou lois provinciales concernant la sécurité publique et la protection contre les incendies.

Dans le cas d'habitations unifamiliales en rangée, la longueur totale maximale pour tout bâtiment est de cent mètres (100 m); toutefois aucun tronçon de mur ne peut avoir plus de vingt mètres (20 m) sans être décalé (retrait) d'au moins dix pour cent (10%) de sa longueur par rapport à l'autre tronçon de mur, le tout assujetti à toute autre prescription des règlements municipaux ou lois provinciales.

4.4.2.4

SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie minimale de plancher par logement exigée pour toute habitation, sans compter le sous-sol est établie suivant le type d'habitation, comme suit:

<u>Types d'habitations</u>	<u>Superficie minimale par logement</u>
Unifamiliale en rangée	90 m ²
Bifamiliale jumelée	75 m ²
Bifamiliale en rangée	75 m ²
Trifamiliale isolée	70 m ²
Trifamiliale jumelée	70 m ²
Trifamiliale en rangée	70 m ²

4.4.3 Implantation des constructions

4.4.3.1 MARGE DE REcul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul minimale est fixée à sept mètres (7 m) pour les habitations jusqu'à neuf mètres (9 m) de hauteur, et à huit mètres (8 m) pour celles de plus de neuf mètres (9 m) et toutes celles de trois (3) étages de hauteur, sauf dans le cas des habitations en rangée, pour lesquelles la marge de recul est établie comme suit:

- (a) sans stationnement dans la marge de recul:
 - minimum de six mètres (6 m),
 - maximum de huit mètres (8 m).

- (b) avec stationnement dans la marge de recul:
 - minimum de neuf mètres (9 m),
 - maximum de douze mètres (12 m).

4.4.3.2 MARGES LATÉRALES

Dans le cas des résidences unifamiliales en rangée, la largeur minimale de toute marge doit égaler la hauteur de la résidence, sans être moindre que cinq mètres (5 m); de plus, la somme des deux marges latérales doit égaler au moins vingt-cinq pour cent (25%) de la longueur totale du bâtiment.

Dans le cas des habitations bifamiliales jumelées, la largeur minimale de chacune des marges est fixée à quatre mètres (4 m).

Dans le cas des habitations trifamiliales isolées, la largeur minimale de l'une quelconque des marges est fixée à trois mètres (3 m); de plus, la somme des deux marges latérales doit égaler au moins huit mètres (8 m).

Dans le cas des résidences bifamiliales en rangée, la largeur minimale de toute marge doit égaler la hauteur

de la résidence, sans être moindre que cinq mètres (5 m); de plus, la somme des deux marges latérales doit égaler au moins vingt-cinq pour cent (25%) de la longueur totale du bâtiment.

Dans le cas des autres types d'habitations autorisés dans la zone "RB/B", la largeur minimale de toute marge latérale doit égaler:

- (a) soixante-quinze pour cent (75%) de la hauteur du mur latéral sans jamais être moindre que cinq mètres (5 m) pour les habitations de deux (2) étages;
- (b) huit mètres (8 m) pour les habitations de trois (3) étages.

Pour les résidences unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales, la marge exigée par rapport à un garage ou un abri d'auto isolé ou attenant à l'habitation et d'une hauteur n'excédant pas cinq mètres (5 m), peut être diminuée jusqu'à un mètre et demi (1.5 m), mesurée par rapport à la partie de la construction la plus rapprochée de la ligne de lot. Dans un tel cas, la somme minimale des marges latérales est réduite de deux mètres (2 m) par rapport au minimum normalement exigé. Toutefois, si une ou des pièce(s) habitable(s) se localisent au dessus du garage ou abri d'auto, ces dernières doivent être distantes d'au moins deux mètres (2 m) de la ligne latérale de lot.

4.4.3.3 COUR ARRIERE

Dans le cas des habitations en rangée, la profondeur minimale de la cour arrière doit être de quinze mètres (15 m); de plus, sa superficie doit avoir au moins soixante-dix mètres carrés (70 m²) par logement pour les habitations bifamiliales et trifamiliales.

Dans le cas des autres types d'habitations autorisés dans la zone de classe "RB/B", la profondeur minimale de la cour arrière doit être égale à la hauteur du mur arrière de l'habitation plus cinquante pour cent (hauteur du mur arrière x 1,5), sans jamais être moindre que douze mètres (12 m).

4.4.4 Aménagement extérieur

4.4.4.1 ESPACE LIBRE COMMUN

Toute habitation superposée locative ainsi que toute habitation multifamiliale doit comprendre un espace extérieur à l'usage commun des occupants de l'habitation. Cet espace libre commun obligatoire est défini comme étant le terrain de l'habitation à l'exclusion des espaces occupés par les bâtiments, les stationnements et les voies d'accès pour véhicules. La superficie minimale exigée à ce titre doit égaler:

- (a) une moyenne d'au moins quarante-cinq mètres carrés (45 m²) par logement, et
- (b) au moins quarante-cinq pour cent (45%) de la superficie totale du terrain.

Dans le cas des habitations collectives, la superficie de l'espace commun peut être réduite à trente-cinq mètres carrés (35 m²) par logement et à trente-cinq pour cent (35%) de la superficie du terrain.

Cet espace doit être gazonné et planté d'arbres et d'arbustes, lesquels doivent être indiqués (essences, taille, localisation) sur les plans soumis pour l'obtention du permis de construire. Il est permis d'y aménager un patio, des jeux d'enfants, des bancs, une piscine et autres aménagements récréatifs semblables, le tout en conformité avec les autres dispositions de ce règlement.

Cinquante pour cent (50%) de la superficie du toit d'un stationnement aménagé en terrasse à des fins récréatives peut être incluse dans le calcul de l'espace libre commun, en autant que l'élévation maximale de la terrasse n'excède par le niveau de la rue la plus rapprochée de plus de trois mètres (3 m).

4.4.4.2

COUR ARRIERE DONNANT SUR RUE

Ce qui serait normalement un mur ou façade "arrière" peut avoir front sur rue, pourvu que la distance qui le sépare de la ligne de rue égale au moins le double de la marge de recul normale prescrite, sans jamais être moindre que quinze mètres (15 m).

De plus, dans un tel cas, un talus gazonné, une haie ou un mur de pierre naturelle ou de brique, d'un mètre vingt (1.20 m) à un mètre cinquante (1.50 m) de hauteur, doit être aménagé ou érigé en-deça des premiers cinq mètres (5 m) de la ligne de rue.

4.4.4.3

ACCES AUX COURS ARRIERE DES HABITATIONS EN RANGEE

Toute cour arrière d'un logement quelconque dans une habitation en rangée, doit être accessible en tout temps à son propriétaire ou locataire, sans devoir passer par l'intérieur du logement, de l'une des trois manières suivantes:

- (a) par une rue, voie ou allée publique d'au moins trois mètres (3 m) de largeur directement adjacente à la cour arrière;
- (b) par une servitude de passage donnant droit d'accès permanent, d'une largeur d'au moins trois mètres (3 m);
- (c) par un passage ou corridor ayant au moins un mètre (1 m) de largeur et deux mètres (2 m) de hauteur, libres en tout point incluant les portes, permettant d'accéder directement de la cour avant à la cour arrière sans traverser le logement, sauf un garage ou un sous-sol.

4.4.4.4

CLÔTURES MITOYENNES

Pour toutes habitations autorisées dans la zone RB/B, les cours arrière doivent être séparées les unes des

autres par une clôture d'un mètre trente (1,30 m) minimum à un mètre quatre-vingt (1,80 m) maximum de hauteur, et d'au moins six mètres (6 m) de longueur (mesuré à partir du mur arrière du bâtiment), implantée sur la ligne mitoyenne des lots.

Ces clôtures doivent être en harmonie de matériau et de couleur avec le bâtiment ainsi qu'être identiques entre elles.

4.4.5 Dispositions particulières à certains secteurs de zone "RB/B"

4.4.5.1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR DE ZONE "RB/B-1"

Nonobstant les dispositions du paragraphe 4.4.2.1, la hauteur permise est fixée à deux (2) étages et d'un minimum de six mètres (6 m) et d'un maximum de neuf mètres (9 m).

4.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "RC"

4.5.1 Usages autorisés

Seuls sont autorisés dans cette zone les usages appartenant au "groupe habitation V" et au "groupe public I".

4.5.2 Dimensions des constructions

4.5.2.1 HAUTEUR DES HABITATIONS

La hauteur minimale permise est de deux (2) étages et la hauteur maximale permise est de quatre (4) étages et quatorze mètres (14 m).

4.5.2.2 LARGEUR DES HABITATIONS

La largeur minimale exigée pour toute habitation ou logement est établie suivant le type d'habitation, comme suit:

<u>Types d'habitations</u>	<u>Largeur minimale</u>
Trifamiliale en rangée	6 m/logement
Multifamiliale isolée	15 m
Multifamiliale jumelée	30 m
Multifamiliale en rangée	6 m/logement

4.5.2.3 LONGUEUR DES HABITATIONS

La longueur totale maximale pour tout bâtiment est de quarante cinq mètres (45 m); toutefois, aucun tronçon de mur ne peut avoir plus de vingt mètres (20 m) sans être décalé (retrait) d'au moins dix pour cent (10%)

de sa longueur par rapport à l'autre tronçon de mur, le tout assujéti à toute autre prescription des règlements municipaux ou lois provinciales concernant la sécurité publique et la protection contre les incendies.

4.5.2.4 SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie minimale de plancher par logement exigée pour toute habitation est établie suivant le type d'habitation, comme suit:

<u>Types d'habitations</u>	<u>Superficie minimale par logement</u>
Trifamiliale en rangée	70 m ²
Multifamiliale	70 m ²

De plus la superficie maximale de plancher permise pour les habitations du "groupe V" est fixée par un rapport plancher/terrain maximal de trente pour cent (30%) pour les bâtiments de deux (2) étages, de quarante cinq pour cent (45%) pour les bâtiments de trois (3) étages et de soixante pour cent (60%) pour les bâtiments de quatre (4) étages.

4.5.3 Implantation des constructions

4.5.3.1 MARGE DE REcul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul minimale est fixée à dix mètres (10 m).

- Habitation de deux (2) étages : huit mètres (8 m);
- Habitation de trois (3) et quatre (4) étages: dix mètres (10 m).

4.5.3.2

MARGES LATÉRALES

Dans le cas des habitations trifamiliales en rangée, la largeur minimale de chacune des marges latérales est fixée à sept mètres (7 m).

Pour les habitations trifamiliales en rangée, la marge exigée par rapport à un garage ou un abri d'auto isolé ou attenant à l'habitation et d'une hauteur n'excédant pas cinq mètres (5 m), peut être diminuée jusqu'à un mètre et demi (1.5 m), mesurée par rapport à la partie de la construction la plus rapprochée de la ligne de lot. Dans un tel cas, la somme minimale des marges latérales est réduite de deux mètres (2 m) par rapport au minimum normalement exigé. Toutefois, si une ou des pièce(s) habitable(s) se localise(nt) au dessus du garage ou abri d'auto, ces dernières doivent être distantes d'au moins deux mètres (2 m) de la ligne latérale de lot.

Dans le cas d'habitations multifamiliales la largeur minimale de chacune des marges latérales est fixée à sept mètres (7 m) pour les bâtiments de deux (2) étages et à neuf mètres (9 m) pour les bâtiments de trois (3) et quatre (4) étages.

4.5.3.3

COUR ARRIERE

Dans le cas des habitations trifamiliales en rangée, la profondeur minimale de la cour arrière doit être de quinze mètres (15 m); de plus, sa superficie doit avoir au moins soixante-dix mètres carrés (70 m²) par logement pour les habitations trifamiliales en rangée.

Dans le cas des autres types d'habitations autorisés dans la zone de classe "RC", la profondeur minimale de la cour arrière doit être égale à la hauteur du mur arrière de l'habitation plus cinquante pour cent (hauteur du mur arrière x 1,5), sans jamais être moindre que quinze mètres (15 m).

4.5.4 Aménagement extérieur

4.5.4.1

ESPACE LIBRE COMMUN

Toute habitation superposée locative ainsi que toute habitation multifamiliale doit comprendre un espace extérieur à l'usage commun des occupants de l'habitation. Cet espace libre commun obligatoire est défini comme étant le terrain de l'habitation à l'exclusion des espaces occupés par les bâtiments, les stationnements et les voies d'accès pour véhicules. La superficie minimale exigée à ce titre doit égalier:

- (a) une moyenne d'au moins quarante-cinq mètres carrés (45 m^2) par logement, et
- (b) au moins quarante-cinq pour cent (45%) de la superficie totale du terrain.

Dans le cas des habitations collectives, la superficie de l'espace commun peut être réduite à trente-cinq mètres carrés (35 m^2) par logement et à trente-cinq pour cent (35%) de la superficie du terrain.

Cet espace doit être gazonné et planté d'arbres et d'arbustes, lesquels doivent être indiqués (essences, taille, localisation) sur les plans soumis pour l'obtention du permis de construire. Il est permis d'y aménager un patio, des jeux d'enfants, des bancs, une piscine et autres aménagements récréatifs semblables, le tout en conformité avec les autres dispositions de ce règlement.

Cinquante pour cent (50%) de la superficie du toit d'un stationnement aménagé en terrasse à des fins récréatives peut être incluse dans le calcul de l'espace libre commun, en autant que l'élévation maximale de la terrasse n'excède par le niveau de la rue la plus rapprochée de plus de trois mètres (3 m).

4.5.4.2

COUR ARRIERE DONNANT SUR RUE

Ce qui serait normalement un mur au façade "arrière" peut avoir front sur rue, pourvu que la distance qui le sépare de la ligne de rue égale au moins le double de la marge de recul normale prescrite, sans jamais être moindre que quinze mètres (15 m).

De plus, dans un tel cas, un talus gazonné, une haie ou un mur de pierre naturelle ou de brique, d'un mètre vingt (1.20 m) à un mètre cinquante (1.50 m) de hauteur, doit être aménagé ou érigé en-deçà des premiers cinq mètres (5 m) de la ligne de rue.

4.5.4.3

ACCES AUX COURS ARRIERE DES HABITATIONS EN RANGEE

Toute cour arrière d'un logement quelconque dans une habitation en rangée, doit être accessible en tout temps à son propriétaire ou locataire, sans devoir passer par l'intérieur du logement, de l'une des trois manières suivantes:

- (a) par une rue, voie ou allée publique d'au moins trois mètres (3 m) de largeur directement adjacente à la cour arrière;
- (b) par une servitude de passage donnant droit d'accès permanent, d'une largeur d'au moins trois mètres (3 m);
- (c) par un passage ou corridor ayant au moins un mètre (1 m) de largeur et deux mètres (2 m) de hauteur, libre en tout point incluant les portes, permettant d'accéder directement de la cour avant à la cour arrière sans traverser le logement, sauf un garage ou un sous-sol.

4.5.5 Dispositions particulières à certains secteurs de zone "RC"

4.5.5.1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SECTEURS DE ZONE "RC-1" et "RC-3"

Nonobstant le paragraphe 4.5.2.1 du présent règlement, la hauteur maximale permise dans le secteur de zone RC-1 et RC-3 est de trois (3) étages et de douze mètres (12 m).

Conformément au paragraphe 4.5.2.4, la superficie maximale de plancher permise est fixée par un rapport plancher/terrain maximal de trente pour cent (30%) pour les bâtiments de deux (2) étages et de quarante cinq pour cent (45) pour les bâtiments de trois (3) étages.

Dans les secteurs de zone RC-1 et RC-3, aucun toit de bâtiment ne peut être plat, tout toit doit être en pente et composé d'au moins deux (2) versants.

Dans ces secteurs de zone, aucun permis de construire ne peut être émis sans qu'un plan d'ensemble couvrant le secteur de zone ne soit approuvé par la municipalité conformément à la procédure prévue à la section 4.7 du présent règlement.

4.6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "RD"

4.6.1 Usages autorisés

Seuls sont autorisés dans cette zone les usages appartenant au "groupe habitation VI".

4.6.2 Dimensions des constructions

4.6.2.1

HAUTEUR DES HABITATIONS

La hauteur minimale permise est de trois (3) étages et la hauteur maximale permise est de cinq (5) étages et de seize mètres (16 m).

4.6.2.2

LONGUEUR DES HABITATIONS

La longueur totale maximale pour tout bâtiment est de quarante cinq mètres (45 m); toutefois, aucun tronçon de mur ne peut avoir plus de vingt mètres (20 m) sans être décalé (retrait) d'au moins dix pour cent (10%) de sa longueur par rapport à l'autre tronçon de mur, le tout assujéti à toute autre prescription des règlements municipaux ou lois provinciales concernant la sécurité publique et la protection contre les incendies.

4.6.2.3

SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie maximale de plancher permise pour les habitations autorisées est fixée par un rapport plancher/terrain maximal de soixante-dix pour cent (70%). La superficie minimale de plancher exigée par logement est de soixante-dix mètres carrés (70 m²).

4.6.3 Implantation des constructions

4.6.3.1 MARGE DE REcul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul minimale est fixée à la hauteur de l'habitation en façade, sans jamais être moindre que dix mètres (10 m).

4.6.3.2 MARGES LATÉRALES

Les marges latérales minimales exigées sont fixées à la hauteur du mur latéral, sans jamais être moindre que dix mètres (10 m).

4.6.3.3 COUR ARRIERE

La profondeur minimale de la cour arrière doit être égale à la hauteur du mur arrière de l'habitation, sans jamais être moindre que quinze mètres (15 m).

4.6.3.4 OCCUPATION AU SOL

La superficie totale occupée à l'implantation par tout bâtiment principal ne doit pas excéder quinze pour cent (15%) de la superficie totale du terrain.

4.6.4 Aménagement extérieur

4.6.4.1 ESPACE LIBRE COMMUN

Toute habitation multifamiliale doit comprendre un espace extérieur à l'usage commun des occupants de

l'habitation. Cet espace libre commun obligatoire est défini comme étant le terrain de l'habitation à l'exclusion des espaces occupés par les bâtiments, les stationnements et les voies d'accès pour véhicules. La superficie minimale exigée à ce titre doit égaler:

- (a) une moyenne d'au moins quarante-cinq mètres carrés (45 m²) par logement, et
- (b) au moins quarante-cinq pour cent (45%) de la superficie totale du terrain.

Cet espace doit être gazonné et planté d'arbres et d'arbustes, lesquels doivent être indiqués (essences, taille, localisation) sur les plans soumis pour l'obtention du permis de construire. Il est permis d'y aménager un patio, des jeux d'enfants, des bancs, une piscine et autres aménagements récréatifs semblables, le tout en conformité avec les autres dispositions de ce règlement.

Cinquante pour cent (50%) de la superficie du toit d'un stationnement aménagé en terrasse à des fins récréatives peut être incluse dans le calcul de l'espace libre commun, en autant que l'élévation maximale de la terrasse n'excède pas le niveau de la rue la plus rapprochée de plus de trois mètres (3 m).

4.6.4.2 COUR ARRIERE DONNANT SUR RUE

Ce qui serait normalement un mur ou façade "arrière" peut avoir front sur rue, pourvu que la distance qui le sépare de la ligne de rue égale au moins le double de la marge de recul normale prescrite, sans jamais être moindre que quinze mètres (15 m).

De plus, dans un tel cas, un talus gazonné, une haie ou un mur de pierre naturelle ou de brique, d'un mètre vingt (1.20 m) à un mètre cinquante (1.50 m) de hauteur, doit être aménagé ou érigé en-deça des premiers cinq mètres (5 m) de la ligne de rue.

4.7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS D'ENSEMBLE DANS LES ZONES D'HABITATION

4.7.1 Objet des opérations d'ensemble

Pour tout terrain d'une superficie d'au moins un demi-hectare (0.5 ha) situé dans une zone d'habitation, quiconque désire réaliser un projet de construction doit le faire en vertu des dispositions de la présente section. Les dispositions de cette section qui sont incompatibles, différentes ou additionnelles par rapport à celles des sections 4.1 à 4.6, ont prépondérance et remplacent et/ou s'ajoutent à celles-ci, selon le cas, pour les fins des opérations d'ensemble.

Toutefois, toutes les autres dispositions des sections 4.1 à 4.6, continuent de s'appliquer, en les adaptant.

Tout projet d'opération d'ensemble reçu par l'Inspecteur des bâtiments doit être référé au Comité d'urbanisme pour étude et recommandations.

4.7.2 Avant-projet de plan d'ensemble

4.7.2.1

PROCEDURE DE SOUMISSION DE L'AVANT-PROJET

Quiconque désire soumettre un projet d'opération d'ensemble à l'approbation de la Corporation, doit d'abord soumettre au Comité consultatif d'urbanisme un "avant-projet de plan d'ensemble" en deux (2) exemplaires, tracé à l'une des échelles suivantes: 1:2500, 1:2000, 1:1500, 1:1250, 1:1200, 1:1000 ou 1:500, l'échelle devant être choisie en fonction de la superficie couverte par le plan, de manière à en rendre la compréhension facile. Composé d'un ou plusieurs feuillets, le plan doit au moins comporter ou être accompagné des renseignements suivants:

- le nom et l'adresse du requérant;
- le nom et l'adresse du propriétaire du terrain s'il diffère du requérant;
- les dimensions et la superficie du terrain couvert par le plan;
- le plan-projet de cadastration;
- les rues et lots adjacents au terrain;
- la topographie et autres caractéristiques naturelles du site;
- la nature des usages projetés;
- l'envergure ou ampleur des usages projetés telle qu'exprimée: par le nombre et la hauteur des bâtiments, le nombre de logements par bâtiment, par usage et au total, la superficie des planchers par bâtiment, par usage et au total;
- tout autre renseignement nécessaire ou utile à la bonne compréhension du projet.

Dans les trente (30) jours suivant la réception de l'avant-projet de plan d'ensemble, le Comité consultatif d'urbanisme doit suggérer au Conseil les modifications à apporter, s'il y a lieu, pour améliorer le plan et rendre le projet conforme au Plan et à la réglementation d'urbanisme. Le Comité transmet ensuite le plan d'ensemble à l'Inspecteur des bâtiments avec ses recommandations.

Après réception de l'avis du Comité et lorsque le plan d'ensemble est conforme au Plan et à la réglementation d'urbanisme, l'Inspecteur des bâtiments le soumet au Conseil, lequel l'approuve en adoptant une résolution à cet effet et autorisant que deux (2) copies du plan soient authentifiées, datées et signées par l'Inspecteur des bâtiments avec la mention "APPROUVE-VILLE DE CAP-ROUGE".

4.7.2.2

PRESENTATION FACULTATIVE DE L'AVANT-PROJET

Nonobstant le paragraphe 4.7.2.1, un requérant peut passer outre à l'étape de l'avant-projet, s'il préfère soumettre son projet d'opération d'ensemble directement à titre de "plan d'ensemble définitif", en se conformant à toutes les exigences du présent règlement prévues à cet effet.

4.7.3 Projet de plan d'ensemble définitif

4.7.3.1

PROCEDURE DE SOUMISSION DU PLAN DEFINITIF

Pour toute opération d'ensemble, l'approbation du projet et l'émission de tout permis de construire sont assujetties à la présentation, au préalable, en deux (2) exemplaires d'un "plan d'ensemble définitif" tracé à l'une des échelles suivantes: 1:1500, 1:1250, 1:1200, 1:1000, 1:500, 1:250 ou 1:200, l'échelle devant être choisie en fonction de la grandeur du terrain.

Le plan définitif doit comporter ou être accompagné au moins des renseignements suivants:

- toutes les informations exigées pour les avant-projets au paragraphe 4.7.2.1, le plan topographique devant toutefois montrer les cotes d'altitude (courbes de niveau) au moins à tous les demi-mètre (0,5 m) d'intervalle;
- le plan de cadastration à la même échelle que le plan d'ensemble;
- les esquisses préliminaires de tous les plans d'architecture des habitations ou autres constructions prévues au plan;
- l'implantation détaillée de chaque construction, y compris clôtures, garages, aires de stationnement, espaces libres privés et communs, circulation hors rues, poubelles, lignes téléphoniques et électriques, etc.;
- le nivellement proposé;
- le plan d'ensemble d'architecture paysager;
- le bordereau détaillé de l'utilisation du sol, indiquant en mètres carrés (ou en hectares) et en pourcentage, les aires affectées à chaque usage indiqué sur le plan;
- tout autre renseignement jugé nécessaire à la bonne compréhension du projet.

Dans les trente (30) jours suivant la réception du projet de plan d'ensemble, le Comité consultatif doit suggérer au Conseil les modifications à apporter, s'il y a lieu, pour améliorer le plan et rendre le projet

conforme au Plan et à la réglementation d'urbanisme. Le Comité consultatif transmet ensuite le plan d'ensemble à l'Inspecteur des bâtiments avec ses recommandations.

Après réception de l'avis du Comité consultatif et lorsque le plan d'ensemble est conforme au Plan et à la réglementation d'urbanisme, l'Inspecteur des bâtiments le soumet au Conseil, lequel l'approuve en adoptant une résolution à cet effet et autorisant que deux (2) copies du plan soient authentifiées, datées et signées par l'Inspecteur des bâtiments avec la mention "APPROUVE - VILLE DE CAP-ROUGE".

4.7.3.2 CONFORMITE DES DOCUMENTS SOUMIS

L'Inspecteur des bâtiments est seul juge de la qualité effective des renseignements fournis par rapport aux exigences prescrites en vertu des paragraphes 4.7.2.1 et 4.7.3.1.

4.7.4 Effets de l'approbation de l'avant-projet ou du projet de plan d'ensemble définitif

Ni l'approbation de l'avant-projet, ni l'approbation du projet de plan d'ensemble définitif ne constituent une autorisation du Conseil justifiant le Ministre de l'Energie et des Ressources (Service du cadastre) de prendre en considération les plans et livre de renvoi d'une subdivision ou redivision ou de toute modification, ou d'annuler des plans et livre de renvoi d'une subdivision ou redivision. Ces approbations ne peuvent non plus constituer pour la Corporation une obligation d'approuver les plans et livre de renvoi, ni d'accepter la cession des rues proposées paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles. Elles ne peuvent non plus constituer pour la Corporation une obligation d'émettre des permis de lotir ou de construire.

Toute opération cadastrale et toute construction comprises dans un plan d'ensemble approuvé, doivent sub-séquemment faire l'objet de permis de lotir et permis de construire distincts, conformément à la réglementation d'urbanisme.

4.7.5 Usages autorisés

Les usages autorisés sont les mêmes que ceux prescrits aux sections 4.1 à 4.6, selon la zone visée.

4.7.6 Dimensions des constructions

4.7.6.1

HAUTEUR, LARGEUR ET LONGUEUR DES HABITATIONS

Les règles relatives à la hauteur, la largeur et la longueur des bâtiments sont celles prescrites pour la zone visée, conformément aux sections 4.1 à 4.6.

4.7.6.2

SUPERFICIE DE PLANCHER ET DENSITE

La superficie minimale exigée par habitation ou logement est la même que celle prescrite aux sections 4.1 à 4.6, selon la zone visée.

De plus, une densité nette minimale et maximale est prescrite pour toute opération d'ensemble, comme suit:

Zones	Densité nette minimum	Densité nette maximum
"RA/A" & "RA/B"	8 logements/ha	20 logements/ha
"RB/A"	20 logements/ha	35 logements/ha
"RB/B"	30 logements/ha	45 logements/ha
"RC"	45 logements/ha	60 logements/ha
"RD"	50 logements/ha	70 logements/ha

Lorsque le terrain concerné fait partie de plus qu'une (1) de ces zones, les densités minimale et maximale doivent être établies au "prorata" des superficies respectives de ces zones comprises à l'intérieur du terrain.

4.7.7 Implantation des constructions

4.7.7.1 MARGE DE REcul

Sous réserve des dispositions de la section 3.1, la marge de recul est celle prescrite aux articles 4.1 à 4.6, selon la zone visée.

4.7.7.2 MARGES LATÉRALES ET COURS ARRIÈRE

Dans le cas des opérations d'ensemble, les exigences relatives aux marges latérales et aux cours arrière peuvent être remplacées par des prescriptions relatives à l'espacement des bâtiments entre eux et à l'éloignement des lignes périphériques:

(a) Espacement des bâtiments entre eux:

l'espacement "E" minimal entre deux bâtiments est établi par la formule suivante:

$$E = \frac{L_a + L_b + 2 (H_a + H_b)}{6}$$

où:

E est la distance horizontale minimum entre tout mur d'un bâtiment "a", quel que soit le niveau, et tout mur d'un bâtiment "b", quel que soit le niveau ou le prolongement vertical de l'un ou de l'autre;

L_a est la longueur d'un mur(s) ou partie(s) de mur de bâtiment "a" d'où, vues en plan, des perpendiculaires à ce(s) mur(s) ou partie(s) de mur interceptant un ou des murs du bâtiment "b";

Lb est la longueur d'un mur(s) ou parties(s) de mur du bâtiment "b" d'où, vues en plan, des perpendiculaires à ce(s) mur(s) ou partie(s) de mur interceptant un ou des murs du bâtiment "a";

Ha est la hauteur moyenne du bâtiment "a" pour la longueur "La";

Hb est la hauteur moyenne du bâtiment "b" pour la longueur "Lb".

Si $La + Lb = 0$, la formule ne s'applique pas et l'espacement minimum est fixé à neuf mètres (9 m).

De plus, (E) peut être réduit de quinze pour cent (15%) lorsque:

- un des bâtiments a deux (2) étages ou moins, alors que l'autre en a six (6) ou plus, et/
- que la différence de hauteur entre les deux bâtiments est d'au moins dix-huit mètres (18 m).

(b) Eloignement des lignes périphériques:

Tout bâtiment doit être distant des lignes périphériques du terrain compris dans le plan d'ensemble d'une distance au moins égale:

- à six mètres (6 m) dans le cas des bâtiments d'un (1) ou deux (2) étages;
- à la moitié de la hauteur du bâtiment, jusqu'à concurrence d'un éloignement de douze mètres (12 m) et sans jamais être moindre que huit mètres (8 m) pour les bâtiments de plus de deux (2) étages.

L'annulation des exigences relatives aux marges latérales et cours arrière en vertu du présent article, n'annule pas cependant la nécessité que le terrain sur lequel doit être érigé chaque bâtiment principal forme un lot distinct sur le plan officiel du cadastre, conformément à l'article 1.6.2 (d).

4.7.8 Aménagement extérieur

4.7.8.1

ESPACE LIBRE COMMUN

Toute habitation superposée locative ainsi que toute habitation multifamiliale de trois (3) étages ou plus doit comprendre un espace extérieur à l'usage commun des occupants de l'habitation. Cet espace libre commun obligatoire est défini comme étant le terrain de l'habitation à l'exclusion des espaces occupés par les bâtiments, les stationnements et les voies d'accès pour véhicules. La superficie minimale exigée à ce titre doit égalier:

- (a) une moyenne d'au moins trente-cinq mètres carrés (35 m²) par logement, et
- (b) au moins quarante-cinq pour cent (45%) de la superficie totale du terrain.

Cet espace doit être gazonné et planté d'arbres et d'arbustes, lesquels doivent être indiqués (essences, taille, localisation) sur les plans soumis pour l'obtention du permis de construire. Il est permis d'y aménager un patio, des jeux d'enfants, des bancs, une piscine et autres aménagements récréatifs semblables, le tout en conformité avec les autres dispositions de ce règlement.

Cinquante pour cent (50%) de la superficie du toit d'un stationnement aménagé en terrasse à des fins récréatives peut être incluse dans le calcul de l'espace libre commun, en autant que l'élévation maximale de la terrasse n'excède par le niveau de la rue la plus rapprochée de plus de trois mètres (3 m).

4.7.8.2

CLOTURES MITOYENNES

Pour toute habitation unifamiliale jumelée et toute habitation unifamiliale en rangée, les cours arrière des logements individuels doivent être séparées les

unes des autres par une clôture d'un mètre trente (1.30 m) minimum à un mètre quatre-vingts (1.80 m) maximum de hauteur, et d'au moins six mètres (6 m) de longueur (mesuré à partir du mur arrière du bâtiment), implantée sur la ligne mitoyenne des lots.

Ces clôtures doivent être en harmonie de matériau et de couleur avec le bâtiment ainsi qu'être identiques entre elles.

4.7.8.3

COUR ARRIERE DONNANT SUR RUE

Ce qui serait normalement un mur au façade "arrière" peut avoir front sur rue, pourvu que la distance qui le sépare de la ligne de rue égale au moins le double de la marge de recul normale prescrite, sans jamais être moindre que quinze mètres (15 m).

De plus, dans un tel cas, un talus gazonné, une haie ou un mur de pierre naturelle ou de brique, d'un mètre vingt (1.20 m) à un mètre cinquante (1.50 m) de hauteur, doit être aménagé ou érigé en-deça des premiers cinq mètres (5 m) de la ligne de rue.

4.7.8.4

STATIONNEMENT EN COMMUN

La mise en commun des stationnements exigés en vertu de l'article 3.6 est autorisée dans le cas d'habitations destinées à la co-propriété ou à la location. Toutefois, toute case de stationnement comptée comme partie du nombre minimal réglementaire, doit être située à moins de soixante-quinze mètres (75 m) d'une entrée principale (avant ou arrière) d'une habitation.

4.7.9 Autres dispositions

Toutes les autres dispositions du présent règlement s'appliquent aux opérations d'ensemble, "mutatis mutandis".

4.10 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "CA"

4.10.1 Usages autorisés

Seuls sont autorisés dans cette zone les usages suivants:

- les groupes de vente au détail I;
- le "groupe administration et services I";
- les logements dans un bâtiment dont le rez-de-chaussée est occupé par un ou des usage(s) du "groupe commerce de vente au détail I" ou le "groupe administration et service I";
- le "groupe habitation I";
- le "groupe habitation II";
- le "groupe public I".

4.10.2 Dimensions des constructions

4.10.2.1 HAUTEUR DES BATIMENTS

La hauteur maximale permise est de deux (2) étages et huit mètres (8 m).

4.10.2.2 LARGEUR DES BATIMENTS

La largeur minimale exigée pour tout bâtiment comportant un ou plusieurs logements est de sept mètres (7 m).

4.10.2.3 SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie maximale de plancher, sans compter la superficie d'un stationnement intérieur, est fixée par un rapport plancher/terrain ne devant pas excéder

trente-cinq pour cent (35%) pour les bâtiments d'un (1) étage, ni cinquante pour cent (50%) pour les bâtiments de deux (2) étages.

De plus, la superficie maximale de plancher par bâtiment est de deux cents mètres carrés (200 m²) pour l'affectation administration et services et de cinq cents mètres carrés (500 m²) pour l'affectation de commerce de vente au détail.

4.10.3 Implantation des constructions

4.10.3.1 MARGE DE REcul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul minimale est fixée à six mètres (6 m).

4.10.3.2 MARGES LATÉRALES

Sous réserve du paragraphe 3.2.2.1 concernant les marges latérales adjacentes à une limite de zone, la largeur minimale de toute marge latérale doit égaler la hauteur du bâtiment, sans jamais être moindre que six mètres (6 m).

4.10.3.3 COUR ARRIÈRE

Sous réserve des dispositions du paragraphe 3.3.2.1 concernant les cours arrière adjacentes à une limite de zone, la profondeur minimale exigée pour la cour arrière est de douze mètres (12 m) pour les bâtiments de un (1) étage et de quinze mètres (15 m) pour ceux de deux (2) étages.

4.10.4 Aménagement extérieur

4.10.4.1 ESPACE LIBRE RECREATIF

Dans le cas d'un bâtiment comportant un ou plusieurs logements, une partie de la cour arrière doit être réservée à l'aménagement d'un espace libre récréatif, à l'usage exclusif des occupants des logements. Cet espace libre obligatoire doit être gazonnée et planté d'arbres et d'arbustes; il est permis d'y aménager un patio, des jeux d'enfants, des bancs, une piscine et autres aménagements récréatifs semblables. Cet espace libre doit égaler trente-cinq mètres carrés (35 m²) par logement, minimum, sans occuper moins que trente-cinq pour cent (35%) de la superficie du terrain.

4.10.4.2 AMENAGEMENT PAYSAGER

Outre l'espace libre récréatif prescrit en vertu du paragraphe 4.10.4.1 et à l'exception des espaces utilisés pour le stationnement, les tabliers de manoeuvre et les allées de circulation, toute la surface de terrain libre doit être l'objet d'un aménagement paysager comprenant au moins du gazon, des arbres et arbustes.

4.10.4.3 MUR ET CLOTURE

Pour toute zone de commerce adjacente à une zone d'habitation, un mur ou une clôture d'aspect décoratif et d'un mètre cinquante (1,50 m) à un mètre quatre-vingt (1,80 m) de hauteur, doit être érigé à la limite du secteur de zone, en conformité avec les autres dispositions du présent règlement.

4.10.5 Dispositions particulières à certains secteurs de zone
"CA"

4.10.5.1
DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR DE ZONE CA-3

Nonobstant l'article 3.6.4 a) du présent règlement, dans le secteur de zone CA-3 la lisière de terrain gazonnée séparant les cases de stationnement et la ligne de rue doit mesurer au moins un mètre (1,0 m).

4.11 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "CB"

4.11.1 Usages autorisés

- les groupes commerce de vente au détail I et II;
- les groupes administration et services I et II;
- les logements dans un bâtiment d'au plus trois (3) étages dont au moins le rez-de-chaussée est occupé par un ou des usage (s) des groupes commerce de vente au détail I et II ou des groupes administration et services; toutefois, à l'exception des bureaux, les usages commerciaux ne doivent pas être situés sur un étage où il y a un ou plusieurs logements (et vice-versa);
- le groupe public I.

4.11.2 Dimensions des constructions

4.11.2.1

HAUTEUR DES BATIMENTS

La hauteur maximale permise pour tout bâtiment est de trois (3) étages et dix mètres (10 m).

4.11.2.2

LARGEUR DES BATIMENTS

La largeur minimale est de sept mètres (7 m) pour un bâtiment qui contient un ou plusieurs logement(s).

4.11.2.3

SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie maximale de plancher, sans compter la superficie d'un stationnement intérieur, est fixée par un rapport plancher/terrain ne devant pas excéder ce qui suit:

<u>Hauteur du bâtiment</u>	<u>Rapport plancher/terrain max.</u>
Un (1) étage	0.35
Deux (2) étages	0.50
Trois (3) étages	0.90

De plus, la superficie maximale de plancher par bâtiment est de cinq cents mètres carrés (500 m²) pour l'affectation administration et services et de cinq mille mètres carrés (5 000 m²) pour l'affectation de commerce de vente au détail.

4.11.3 Implantation des constructions

4.11.3.1

MARGE DE REcul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul minimale est fixée comme suit:

- (a) bâtiment de un (1) ou deux (2) étages: six mètres (6 m);
- (b) bâtiments de trois (3) étages: huit mètres (8 m).

4.11.3.2

MARGES LATÉRALES

Sous réserve du paragraphe 3.2.2.1 concernant les marges latérales adjacentes à une limite de zone, une des marges latérales peut être nulle si le mur ne comporte aucune ouverture, et l'autre marge minimale doit respecter ce qui suit:

- (a) bâtiments de un (1) ou deux (2) étages: la hauteur du bâtiment sans jamais être moindre que six mètres (6 m).
- (b) bâtiments de trois (3) étages: huit mètres (8 m).

Si le mur du bâtiment comporte une ou des ouverture(s) la marge latérale minimale est de deux mètres (2 m).

Cependant, dans le cas d'un poste d'essence ou d'une station-service sur un terrain adjacent à une zone

"RA/A", "RA/B" ou "RB/A", toute marge latérale minimale est fixée à vingt-cinq mètres (25 m). De plus, dans un tel cas, le mur ou clôture exigé en vertu de 4.11.4.3 doit avoir un mètre quatre-vingts (1.80 m) de hauteur et être opaque sur au moins quatre-vingts pour cent (80%) de la surface.

4.11.3.3 COUR ARRIERE

Sous réserve des dispositions du paragraphe 3.3.2.1 concernant les cours arrière adjacentes à une limite de zone, la profondeur minimale exigée pour la cour arrière est fixée comme suit:

- (a) bâtiments de un (1) ou deux (2) étages: une fois et demie la hauteur du mur arrière (i.e. hauteur X 1.5), sans jamais être moindre que douze mètres (12 m);
- (b) bâtiments de trois (3) étages: égale à la hauteur du mur arrière sans jamais être moindre que douze mètres (12 m).

Cependant, dans le cas d'un poste d'essence ou d'une station-service sur un terrain adjacent à une zone "RA/A", "RA/B" ou "RB/A", toute marge arrière minimale est fixée à vingt-cinq mètres (25 m). De plus, dans un tel cas, le mur ou clôture exigé en vertu de 4.11.4.3 doit avoir un mètre quatre-vingts (1.80 m) de hauteur et être opaque sur au moins quatre-vingts pour cent (80%) de la surface.

4.11.3.4 OCCUPATION AU SOL

La superficie occupée à l'implantation par un bâtiment principal et tout bâtiment accessoire ou complémentaire, ne doit pas excéder au total quarante pour cent (40%) de la superficie du terrain.

4.11.4 Aménagement extérieur

4.11.4.1

ESPACE LIBRE RECREATIF

Dans le cas d'un bâtiment comportant un ou plusieurs logements, une partie de la cour arrière doit être réservée à l'aménagement d'un espace libre récréatif, à l'usage exclusif des occupants des logements. Cet espace libre obligatoire doit être gazonné et planté d'arbres et d'arbustes; il est permis d'y aménager un patio, des jeux d'enfants, des bancs, une piscine et autres aménagements récréatifs semblables. Cet espace doit éгалer trente mètres carrés (30 m²) par logement, minimum, sans occuper moins que trente pour cent (30%) de la superficie du terrain.

4.11.4.2

AMENAGEMENT PAYSAGER

Outre l'espace libre récréatif prescrit en vertu du paragraphe 4.11.4.1 et à l'exception des espaces utilisés pour le stationnement, les tabliers de manoeuvre et les allées de circulation, toute la surface de terrain libre doit être l'objet d'un aménagement paysager comprenant au moins du gazon, des arbres et arbustes.

4.11.4.3

MUR ET CLOTURE

Pour toute zone de commerce adjacente à une zone d'habitation, un mur ou une clôture d'aspect décoratif et de un mètre cinquante (1.50 m) à un mètre quatre-vingt (1.80 m) de hauteur, doit être érigé à la limite du secteur de zone, en conformité avec les autres dispositions du présent règlement.

4.11.5 Postes d'essence et stations-service

4.11.5.1

DEFINITIONS ET REGLES GENERALES

a) Poste d'essence:

Etablissement commercial destiné principalement à la vente au détail d'essence pour automobiles, de propane et de gaz naturel et, à titre accessoire, à la vente de produits connexes nécessaires à l'entretien courant des véhicules; assujetti aux conditions ci-dessous, un poste d'essence peut également comporter un lave-auto manuel ou automatique, intégré au bâtiment principal.

b) Station-service:

Etablissement commercial destiné principalement à fournir des services de mécanique d'entretien courant ainsi qu'à la vente au détail d'essence pour automobiles de propane et de gaz naturel et, à titre accessoire, à la vente de produits connexes d'usage courant; une station-service doit comporter au moins une (1) et au plus trois (3) baies de service ("portes"), toutes à l'intérieur du bâtiment principal; en outre, assujetti aux conditions ci-dessous, une station-service peut également comporter un lave-auto manuel ou automatique.

c) Bâtiment:

A part le terrain, les pompes à essence et autres aménagements connexes, un poste à essence ou une station-service doit comporter un bâtiment principal dont la superficie de plancher doit être de cent mètres carrés (100 m²) minimum; celui-ci doit comprendre au moins deux (2) salles de toilette équipées également de lavabos, accessibles sans frais au public en tout temps durant les heures d'ouverture de l'établissement; les murs extérieurs et partitions intérieures du bâtiment doivent être construits de pierre, de brique, de béton coulé ou en blocs ou d'autres matériaux incombustibles; la toiture doit être à l'épreuve du feu; la hauteur maximum du bâtiment est fixée à huit mètres (8 m); aucun bâtiment accessoire n'est permis.

d) Réservoirs à essence:

L'essence doit être emmagasinée dans des réservoirs souterrains situés à dix mètres (10 m) minimum du bâtiment principal et à cinq mètres (5 m) minimum à l'intérieur de la limite périphérique du terrain; il est interdit de conserver plus de cinq litres (5 l) d'essence à l'intérieur du bâtiment; en outre, tout réservoir à essence doit être installé conformément aux règles du Code National de Prévention d'Incendie, C.N.R. (dernière édition); ces règles ont prépondérance lorsqu'elles sont plus exigeantes ou restrictives que les dispositions du présent règlement.

e) Vente d'essence:

La vente de l'essence, qu'il s'agisse d'un poste d'essence ou d'une station-service, peut se faire à l'aide d'un préposé à cet effet ou de pompes automatiques (libre-service).

f) Vente de propane et gaz naturel:

La vente de propane et de gaz naturel et l'implantation des équipements liés à cette activité doivent se faire selon les normes des gouvernements canadiens et québécois et celles des entreprises distributrices. Dans chaque cas, les normes les plus exigeantes prévaudront.

g) Usages spécifiquement prohibés:

Un poste d'essence ou une station-service ne peut servir à d'autres fins que celles définies ci-haut; tout autre usage y est prohibé et, notamment:

- l'habitation;
- la fabrication;
- la mécanique pour réparations majeures, le déboussage et la peinture;
- l'entreposage autre que pour les opérations normales de l'établissement;
- la vente ou la location d'automobiles ou de roulottes (maisons mobiles);
- la vente ou la location de remorques, motocyclettes, motoneiges et autres véhicules lorsque le terrain a moins de trois mille mètres carrés (3,000 m²);

- le stationnement de véhicules-moteurs autres que ceux en instance de réparation;
- la vente de matériaux, de meubles, d'appareils, d'accessoires ou de produits autres que ceux requis pour les réparations mineures et l'entretien courant des automobiles;
- la préparation et/ou la consommation sur les lieux de nourriture et de boissons.

h) Application de la réglementation:

A moins de spécification contraire, les dispositions réglementaires du présent chapitre s'appliquent également aux postes d'essence et aux stations-services, y compris leurs agrandissements ou modifications.

4.11.5.2

DIMENSIONS DU TERRAIN

La superficie minimum exigée pour le terrain est de deux mille mètres carrés (2,000 m²) et la superficie maximum permise est fixée à trois mille cinq cents mètres carrés (3,500 m²). Lorsque l'établissement comprend aussi un lave-auto, ce minimum et ce maximum sont de trois mille (3,000) et quatre mille (4,000) mètres carrés, respectivement. De plus, pour les lots d'angle, il faut ajouter cinq cent mètres carrés (500 m²) au minimum normalement exigé.

La profondeur du terrain doit être de quarante mètres (40 m) minimum.

La largeur de tout côté du terrain adjacent à une rue doit être de quarante mètres (40 m) minimum; lorsqu'il s'agit d'un lot d'angle, un de ces côtés doit avoir soixante mètres (60 m), minimum.

4.11.5.3

MARGES DE REcul

La marge de recul minimum exigée pour le bâtiment est de quinze mètres (15 m); celle exigée pour les flots des pompes à essence est de neuf mètres (9 m); celle exigée pour une marquise au-dessus de l'flot des pompes est de trois mètres (3 m).

4.11.5.4

MARGES LATÉRALES ET COUR ARRIÈRE

Toute marge latérale et la profondeur de toute cour arrière doit être égale au moins à la hauteur du bâtiment, sans être moindre que six mètres (6 m). De plus, cette marge ou profondeur minimum est assujettie à toute disposition du présent règlement concernant la marge supplémentaire requise à la limite de certaines zones.

4.11.5.5

ACCES AU TERRAIN

La largeur des entrées charretières du terrain (entrées et/ou sorties) doit être de sept mètres (7 m) minimum et de dix mètres (10 m) maximum.

Celles-ci doivent être situées à quinze mètres (15 m) minimum de toute intersection, mesuré à partir du point de rencontre des limites du lot d'angle.

Le nombre d'entrées charretières est limité à deux (2) maximum sur une même rue.

La distance entre les points les plus rapprochés de deux entrées doit évaluer au moins dix mètres (10 m).

4.11.5.6

ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Lorsqu'il est localisé sur le même site qu'un centre d'achats ou autre édifice commercial, l'architecture et les matériaux extérieurs du poste d'essence ou de la station-service doivent être semblables ou en harmonie avec ceux du centre ou édifice commercial, à la satisfaction du Comité consultatif d'urbanisme.

A l'exception des entrées charretières autorisées, les premiers cinq mètres (5 m) de toute façade d'un terrain, mesurés à partir de la ligne d'emprise de la rue adjacente, doivent être entourés d'une bordure de pierre ou de béton et être gazonnés.

Tout côté du terrain n'ayant pas front sur une voie publique doit être clôturé sur toute sa longueur, sauf pour la marge de recul. La clôture (ou le mur) doit être d'aspect décoratif, avoir une hauteur variant entre un mètre quarante (1.40 m) minimum et un mètre quatre-vingts (1.80 m) maximum et être construit de matériaux solides. Les haies seules, les clôtures ou murs ajourés à plus de 30% et les clôtures de fibres de verre ne satisfont pas ces exigences réglementaires.

Le terrain doit être planté d'arbres de deux mètres (2 m) de hauteur minimum au moment de la construction, à raison d'au moins un (1) arbre par deux cents mètres carrés (200 m²) de terrain. La hauteur, le diamètre minimum, le type (essence) et la localisation précise de ces arbres doivent apparaître sur le plan d'implantation déposé pour l'obtention du permis de construire.

4.11.5.7 ENSEIGNES

Les postes d'essence et stations-service sont assujettis à toutes les dispositions du présent règlement régissant les enseignes.

4.12 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "CC"

4.12.1 Usages autorisés

Seuls sont autorisés dans cette zone les usages suivants:

- les groupes commerce de vente au détail de I à III;
- les groupes administration et service I et II;
- le groupe public I.

4.12.2 Dimensions des constructions

4.12.2.1

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à cinq (5) étages et à quinze mètres (15 m).

4.12.2.2

LARGEUR DES BATIMENTS

La largeur minimale exigée pour tout bâtiment est de sept mètres (7 m).

4.12.2.3

SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie maximale de plancher, sans compter la superficie d'un stationnement intérieur, est fixée par un rapport plancher/terrain ne devant pas excéder ce qui suit:

<u>Hauteur du bâtiment</u>	<u>Rapport plancher/terrain max.</u>
Un (1) étage	0.50
Deux (2) étages	1.00
Trois (3) étages	1.50
Plus de trois (3) étages	2.00

De plus, la superficie maximale de plancher par bâtiment est de quatre mille mètres carrés (4 000 m²) pour l'affectation administration et services et de douze mille mètres carrés (12 000 m²) pour l'affectation de commerce de vente au détail.

4.12.3 Implantation des constructions

4.12.3.1

MARGE DE REcul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul est fixée comme suit:

- (a) bâtiment de un (1) ou deux (2) étages: six mètres (6 m);
- (b) bâtiment de trois (3) étages: huit mètres (8 m);
- (c) bâtiment de plus de trois (3) étages: dix mètres (10 m).

4.12.3.2

MARGES LATÉRALES

Sous réserve du paragraphe 3.2.2.1 concernant les marges latérales adjacentes à une limite de zone, une des marges latérales peut être nulle et l'autre marge doit respecter ce qui suit:

- (a) bâtiments de un (1) ou deux (2) étages: la hauteur du bâtiment sans jamais être moindre que six mètres (6 m).
- (b) bâtiments de trois (3) étages: huit mètres (8 m).
- (c) bâtiments de plus de trois (3) étages: la moitié de la hauteur du mur latéral jusqu'à concurrence d'une marge de douze mètres (12 m), sans jamais être moindre que huit mètres (8 m).

4.12.3.3

COUR ARRIERE

Sous réserve des dispositions du paragraphe 3.3.2.1 concernant les cours arrière adjacentes à une limite

de zone, la profondeur minimale exigée pour la cour arrière est fixée comme suit:

- (a) bâtiments de un (1) ou deux (2) étages: une fois et demie la hauteur du mur arrière (i.e. hauteur X 1.5), sans jamais être moindre que douze mètres (12 m);
- (b) bâtiments de trois (3) étages: égale à la hauteur du mur arrière sans jamais être moindre que douze mètres (12 m);
- (c) bâtiments de plus de trois (3) étages: les trois quarts de la hauteur du mur arrière (i.e. hauteur X 0.75), sans jamais être moindre que quinze mètres (15 m).

4.12.3.4 OCCUPATION AU SOL

La superficie occupée à l'implantation par un bâtiment (y compris toute construction accessoire ou complémentaire) ne doit pas excéder cinquante pour cent (50%) de la superficie du terrain. Cependant, cette superficie occupée au sol peut être augmentée jusqu'à concurrence de soixante-quinze pour cent (75%) de celle du terrain, dépendamment de la proportion du stationnement réglementaire exigé qui est fournie dans un garage souterrain, tel que prescrit ci-après:

<u>Proportion du stationnement</u> <u>souterrain</u>	<u>Occ. au sol maximale</u>
40% minimum	55%
45%	60%
50%	65%
55%	70%
60% et plus	75%

Cette disposition est assujettie à tous les autres articles du présent règlement.

4.12.4 Aménagement extérieur

4.12.4.1 AMENAGEMENT PAYSAGER

A l'exception des espaces utilisés pour le stationnement, les tabliers de manoeuvre et les allées de circulation, toute la surface de terrain libre doit être l'objet d'un aménagement paysager comprenant au moins du gazon, des arbres et arbustes.

4.12.4.2 MUR ET CLOTURE

Pour toute zone de commerce adjacente à une zone d'habitation, un mur ou une clôture d'aspect décoratif et de un mètre cinquante (1.50 m) à un mètre quatre-vingt (1.80 m) de hauteur, doit être érigé à la limite du secteur de zone, en conformité avec les autres dispositions du présent règlement.

4.12.5 Postes d'essence et stations-service

Les postes d'essence et stations-service autorisés dans la zone "CC" sont assujettis aux dispositions de l'article 4.11.5.

4.12.6 Dispositions particulières à certains secteurs de la zone "CC"

4.12.6.1 DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR DE ZONE CC-2

Dans le cas de ce secteur de zone, les dispositions quant aux usages autorisés, les dimensions et l'implantation des constructions et l'aménagement extérieur prévus à l'article 4.12 du présent règlement de

même que les dispositions quant à l'architecture des bâtiments prévus à l'article 3.5 s'appliquent. Cependant, nonobstant le deuxième alinéa du paragraphe 4.12.2.3, la superficie maximale de plancher par bâtiment est de cinq cents mètres carrés (500 m²) pour l'affectation administration et services et de cinq mille mètres carrés (5 000 m²) pour l'affectation de commerce de vente au détail.

Relativement aux normes de stationnement hors-rue, espaces de chargement et de déchargement et tabliers de manoeuvre, les dispositions de l'article 3.6 s'appliquent sous réserve de l'alinéa suivant:

Les cases de stationnement situées sur le même terrain que l'usage desservi, doivent être à au moins trois mètres (3 m) de l'emprise de rue, séparées de la voie publique par une lisière de terrain gazonnée et entourée d'une bordure de béton de quinze (15) à trente (30) centimètres de hauteur.

Nonobstant toutes autres dispositions applicables, l'entreposage de marchandises, les espaces de chargement et de déchargement et les tabliers de manoeuvre ne sont pas permis sur la surface des lots d'angle, c'est-à-dire le lot numéro 133-5.

4.13 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "CM"

4.13.1 Usages autorisés

Seuls sont autorisés dans cette zone les usages suivants suite au dépôt d'un plan d'ensemble:

- les groupes commerces de vente au détail I et II;
- les groupes administration et services I et II;
- les logements dans un bâtiment d'au plus trois (3) étages dont au moins le rez-de-chaussée est occupé par un ou des usage(s) des groupes "Commerce de Vente au Détail" et "Administration et Services"; toutefois, à l'exception des bureaux, les usages commerciaux, ne doivent pas être situés sur un étage où il y a un ou plusieurs logements (et vice-versa);
- le groupe Habitation V
- les groupes publics I et II

4.13.2 Dimensions des constructions

4.13.2.1 HAUTEUR DES BÂTIMENTS

La hauteur maximale est fixée à trois (3) étages et à douze mètres (12 m).

4.13.2.2 LARGEUR DES BATIMENTS

La largeur minimale exigée pour tout bâtiment est de sept mètre (7 m).

4.13.2.3 LONGUEUR DES BÂTIMENTS

La longueur totale maximale pour tout bâtiment d'un (1) étage est de soixante cinq mètres (65 m) et la longueur totale maximale pour tout bâtiment de deux (2) et trois (3) étages est de quarante cinq mètres (45 m); toutefois, aucun tronçon de mur ne peut avoir plus de vingt mètres (20 m) sans être décalé (retrait) d'au moins dix pour cent (10%) de sa longueur par rapport à l'autre tronçon de mur, le tout assujetti à toute autre prescription des règlements municipaux ou lois provinciales concernant la sécurité publique et la protection contre les incendies.

4.13.2.4 SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie maximale de plancher sans compter la superficie d'un stationnement intérieur, est fixée par un rapport plancher/terrain ne devant pas excéder ce qui suit:

<u>Hauteur du bâtiment</u>	<u>Rapport plancher/terrain</u>
Un (1) étage	20%
Deux (2) étages	40%
Trois (3) étages	60%

Toutefois, la superficie maximale de plancher par bâtiment pour l'affectation "Commerce de vente au détail" est de cinq mille mètres carrés (5 000 m²) et de cinq cents mètres carrés (500 m²) pour l'affectation "Administration et service".

4.13.3 Implantation des constructions

4.13.3.1 MARGE DE REcul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul minimale est fixée comme suit:

(a) bâtiment d'un (1) et deux (2) étages: quatre mètres (4 m);

(b) bâtiment de trois (3) étages: cinq mètres (5 m);

4.13.3.2 MARGES LATÉRALES

Une des marges latérales peut être nulle si le mur latéral ne comporte aucune porte, ni fenêtre, ni autre ouverture; cette marge minimale est de deux (2) mètres (2 m) si le mur comporte une ouverture.

L'autre marge est fixée comme suit:

(a) bâtiment d'un (1) et deux (2) étages: égale à soixante-quinze pour cent (75%) de la hauteur du bâtiment, sans être moindre que cinq mètres (5 m);

(b) bâtiment de trois (3) étages: égale à cinquante pour cent (50%) de la hauteur du bâtiment, sans être moindre que cinq mètres (5 m);

4.13.3.3 COUR ARRIÈRE

La profondeur minimale exigée pour la cour arrière est fixée comme suit:

(a) bâtiment d'un (1) et de deux (2) étages: égale à cent cinquante pour cent de la hauteur du mur du bâtiment (1,5 x hauteur), sans être moindre que dix mètres (10 m);

(b) bâtiment de trois (3) étages: égale à cent pour cent (100%) de la hauteur du mur du bâtiment (1,0 x hauteur), sans être moindre que onze mètres (11 m).

4.13.3.4 OCCUPATION AU SOL

La superficie occupée au niveau du sol (à l'implantation) par un bâtiment principal et les bâtiments ac-

cessoires ou complémentaires autorisés, ne doit pas excéder au total vingt pour cent (20%) de la superficie du terrain.

La superficie d'occupation du terrain peut toutefois être augmentée au-delà de ce maximum, si une certaine proportion du stationnement est fournie dans un garage entièrement souterrain, comme suit:

<u>Proportion de stationnement souterrain</u>	<u>Occupation ou sol maximale</u>
40% minimum	35%
45%	40%
50%	45%
55%	40%
60% et plus	55%

Cette disposition est cependant assujettie à tous les autres articles du présent règlement.

4.13.4 Aménagement extérieur

4.13.4.1 ESPACE LIBRE RECREATIF

Dans le cas d'un bâtiment comportant un ou plusieurs logements, une partie de la cour latérale ou de la cour arrière doit être réservée à l'aménagement d'un espace libre récréatif, à l'usage exclusif des occupants des logements. Cet espace libre obligatoire doit être gazonné et planté d'arbres et d'arbustes; il est permis d'y aménager un patio, des jeux d'enfants, des bancs, une piscine et autres aménagements récréatifs semblables.

Si cet espace libre récréatif est juxtaposé à un aire de stationnement requis pour des usages commerciaux, une clôture décorative opaque ou une haie d'une hauteur minimale d'un mètre et demi (1,50 m) et d'une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingt (1,80 m) doit séparer ces deux espaces.

La superficie minimale exigée pour cet espace libre est fixée à trente-cinq mètres carrés (35 m²) par

logement sans occuper moins que trente-cinq pour cent (35%) de la superficie du terrain.

4.13.4.2 AMENAGEMENT PAYSAGER

Outre l'espace libre récréatif prescrit en vertu du paragraphe 4.13.4.1 mais à l'exception des espaces utilisés pour le stationnement, les tabliers de manoeuvre et les allées d'accès et de circulation, toute la surface de terrain libre doit être l'objet d'un aménagement paysager comprenant au moins du gazon, des arbres et des arbustes.

4.13.5 Pente de toit

Dans la zone CM, aucun toit de bâtiment ne peut être plat, tout toit doit être en pente et composé d'au moins deux (2) versants.

4.13.6 Dispositions particulières à certains secteurs de zone "CM"

4.13.6.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR DE ZONE CM-1

Dans le secteur de zone CM-1, sur les lots 178-48 ptie, 178-48-2, 178-48-3, 178-48-4, 178-48-5 et 214, aucun permis de construire ne peut être émis sans l'approbation par la ville d'un plan d'ensemble couvrant tous ces lots et ce conformément aux dispositions de la section 4.7 du règlement de zonage.

Dans ce plan d'ensemble, au moins dix-huit pour cent (18%) de la superficie totale de plancher de tous les bâtiments devra être utilisé à des fins commerciales, de services, d'administration ou publique et ce, localisé dans au moins soixante pour cent (60%) de ces bâtiments.

La superficie minimale de plancher de tout logement autorisé est fixée à quarante mètres carrés (40 m²).

4.14 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "Cvc"

4.14.1 Usages autorisés

Seuls sont autorisés dans cette zone les usages suivants:

- les groupes de vente au détail I et IV;
- le "groupe administration et services I";
- les logements dans un bâtiment dont le rez-de-chaussée est occupé par un ou des usage(s) du "groupe commerce de vente au détail I" ou le "groupe administration et service I";
- le "groupe habitation I";
- le "groupe habitation II";
- le "groupe public I".

4.14.2 Dimensions des constructions

4.14.2.1

HAUTEUR DES BATIMENTS

La hauteur maximale permise est de deux (2) étages et huit mètres (8 m).

4.14.2.2

LARGEUR DES BATIMENTS

La largeur minimale exigée pour tout bâtiment comportant un ou plusieurs logements est de sept mètres (7 m).

4.14.2.3

SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie maximale de plancher, sans compter la superficie d'un stationnement intérieur, est fixée par un rapport plancher/terrain ne devant pas excéder

trente-cinq pour cent (35%) pour les bâtiments d'un (1) étage, ni cinquante pour cent (50%) pour les bâtiments de deux (2) étages.

De plus, la superficie maximale de plancher par bâtiment est de deux cents mètres carrés (200 m²) pour l'affectation administration et services et de cinq cents mètres carrés (500 m²) pour l'affectation de commerce de vente au détail, à l'exception des usages autorisés du groupe commerce de vente au détail IV dont la superficie de plancher n'excède pas cent mètres carrés (100 m²) par usage et deux cents mètres carrés (200 m²) de superficie de plancher commerciale et de services par bâtiment.

4.14.3 Implantation des constructions

4.14.3.1 MARGE DE REcul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul minimale est fixée à quatre mètres (4 m).

4.14.3.2 MARGES LATÉRALES

Sous réserve du paragraphe 3.2.2.1 concernant les marges latérales adjacentes à une limite de zone, la largeur minimale de toute marge latérale doit égaler la hauteur du bâtiment, sans jamais être moindre que six mètres (6 m).

4.14.3.3 COUR ARRIERE

Sous réserve des dispositions du paragraphe 3.3.2.1 concernant les cours arrière adjacentes à une limite de zone, la profondeur minimale exigée pour la cour

arrière est de douze mètres (12 m) pour les bâtiments de un (1) étage et de quinze mètres (15 m) pour ceux de deux (2) étages.

4.14.4 Aménagement extérieur

4.14.4.1

ESPACE LIBRE RECREATIF

Dans le cas d'un bâtiment comportant un ou plusieurs logements, une partie de la cour arrière doit être réservée à l'aménagement d'un espace libre récréatif, à l'usage exclusif des occupants des logements. Cet espace libre obligatoire doit être gazonnée et planté d'arbres et d'arbustes; il est permis d'y aménager un patio, des jeux d'enfants, des bancs, une piscine et autres aménagements récréatifs semblables. Cet espace libre doit égaler trente-cinq mètres carrés (35 m²) par logement, minimum, sans occuper moins que trente-cinq pour cent (35%) de la superficie du terrain.

4.14.4.2

AMENAGEMENT PAYSAGER

Outre l'espace libre récréatif prescrit en vertu du paragraphe 4.15.4.1 et à l'exception des espaces utilisés pour le stationnement, les tabliers de manoeuvre et les allées de circulation, toute la surface de terrain libre doit être l'objet d'un aménagement paysager comprenant au moins du gazon, des arbres et arbustes.

4.14.4.3

MUR ET CLOTURE

Pour toute zone de commerce adjacente à une zone d'habitation, un mur ou une clôture d'aspect décoratif et d'un mètre cinquante (1,50 m) à un mètre quatre-vingt (1,80 m) de hauteur, doit être érigé à la limite du secteur de zone, en conformité avec les autres dispositions du présent règlement.

4.14.5 Dispositions particulières à certains secteurs de zone
"Cvc"

4.14.5.1
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR DE ZONES Cvc-1
ET Cvc-2

Sous réserves des dispositions de l'article 3.4 et de l'article 5.4.3, les usages complémentaires suivants sont également autorisés dans les cours arrières:

- bâtiment permettant l'exercice des fonctions de l'artisan ou la vente de produits d'artisanat pourvu qu'il n'occupe pas plus de vingt pour cent (20%) de la superficie de la cour arrière.
- café-terrasse pourvu qu'il n'occupe pas plus de soixante pour cent (60%) de la superficie de la cour arrière et qu'une clôture d'un mètre quatre-vingt (1,80 m) soit érigée aux limites arrières et latérales de la cour arrière.

4.15 DISPOSITION APPLICABLES À LA ZONE "Cag"

4.15.1 Usages autorisés

Les usages autorisés sont ceux du "Groupe Commerce de vente au détail V".

4.15.2 Dimensions des constructions

4.15.2.1 HAUTEUR DES BÂTIMENTS

La hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres (10 m).

4.15.2.2 SUPERFICIE DE PLANCHER

Le rapport plancher/terrain maximal est fixé à quinze pour cent (15%) dans tous les cas.

De plus, la superficie maximale de plancher par bâtiment est de deux cents mètres carrés (200 m²).

4.15.3 Implantation des constructions

4.15.3.1 MARGE DE REcul

La marge minimale est fixée à dix mètres (10 m).

4.15.3.2 MARGES LATÉRALES

Chaque marge latérale minimale est fixée à huit mètres (8 m).

4.15.3.3
MARGE ARRIÈRE

La marge arrière minimale est fixée à dix mètres
(10 m).

4.20 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "PEV"

4.20.1 Usages autorisés

Seuls les usages appartenant au "groupe public I" sont autorisés dans cette zone.

4.20.2 Dimensions des constructions

4.20.2.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale permise est d'un (1) étage et quatre mètres (4 m).

4.20.2.2 SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie maximale de plancher est fixée par un rapport plancher/terrain ne devant pas excéder trente pour cent (30%).

4.20.3 Implantation des constructions

4.20.3.1 MARGE DE REcul

La marge de recul est fixée à dix mètres (10 m).

4.20.3.2 MARGES LATERALES

La largeur minimale de toute marge latérale doit égaler la hauteur du mur latéral, sans jamais être moindre que huit mètres (8 m).

4.20.3.3
COUR ARRIERE

La profondeur minimale de la cour arrière doit éga-
ler le double de la hauteur du mur arrière, sans
jamais être moindre que douze mètres (12 m).

4.20.4 Aménagement extérieur

4.20.4.1
AMENAGEMENT PAYSAGER

À l'exception des espaces occupés par les stationne-
ments et les allées d'accès et de circulation, toute
la surface de terrain doit être gazonnée et plantée
d'arbres et d'arbustes.

4.21 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "PA"

4.21.1 Usages autorisés

Seuls sont autorisés dans cette zone les usages appartenant aux groupes publics I et II.

4.21.2 Dimensions des constructions

4.21.2.1 HAUTEUR DES BATIMENTS

La hauteur maximale permise est de trois (3) étages et dix mètres (10 m).

4.21.2.2 SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie maximale de plancher, sans compter toute partie d'un sous-sol affectée à l'équipement mécanique du bâtiment ou à l'entreposage, est fixée par un rapport plancher/terrain ne devant pas excéder un (1.0).

4.21.3 Implantation des constructions

4.21.3.1 MARGE DE REcul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul minimale est fixée à huit mètres (8 m) pour les bâtiments de un (1) et deux (2) étages et à dix mètres (10 m) pour ceux de trois (3) étages.

4.21.3.2
MARGES LATERALES

La largeur minimale de toute marge latérale doit égaler la hauteur du mur latéral, sans jamais être moindre que huit mètres (8 m).

4.21.3.3
COUR ARRIERE

La profondeur minimale de la cour arrière doit égaler le double de la hauteur du mur arrière, sans jamais être moindre que douze mètres (12 m).

4.21.3.4
OCCUPATION AU SOL

La superficie occupée à l'implantation par un bâtiment principal, y compris toute construction accessoire ou complémentaire, ne doit pas excéder trente pour cent (30%) de la superficie du terrain.

4.21.4 Aménagement extérieur

4.21.4.1
AMENAGEMENT PAYSAGER

A l'exception des espaces occupés par les stationnements et les allées d'accès et de circulation, toute la surface de terrain libre doit être gazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes.

4.22 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "PB"

4.22.1 Usages autorisés

Seuls sont autorisés dans cette zone les usages des groupes publics I, II et III. En outre des dispositions du présent article 4.22, les usages d'habitation autorisés dans les groupes publics sont assujettis à toutes les dispositions pertinentes applicables à la zone de classe RC, "mutatis mutandis".

4.22.2 Dimensions des constructions

4.22.2.1 HAUTEUR DES BATIMENTS

La hauteur maximale permise est de quatre (4) étages et seize mètres (16 m).

4.22.2.2 SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie maximale de plancher, sans compter toute partie d'un sous-sol affectée à l'équipement mécanique du bâtiment ou à l'entreposage, est fixée par un rapport plancher/terrain ne devant pas excéder cent vingt pour cent (120%).

4.22.3 Implantation des constructions

4.22.3.1 MARGE DE REcul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul minimale est fixée à huit mètres (8 m)

pour les bâtiments de deux (2) étages, et à la moitié de la hauteur du mur avant pour les bâtiments de trois (3) étages ou plus, ce sans jamais être moindre que dix mètres (10 m) et jusqu'à concurrence de douze mètres (12 m).

4.22.3.2 MARGES LATÉRALES

La largeur minimale de toute marge latérale doit éga-
ler:

- (a) la hauteur du mur latéral sans jamais être moindre que huit mètres (8 m) pour les bâtiments de trois (3) étages ou moins;
- (b) les trois quarts de la hauteur du mur latéral (i.e. hauteur X 0.75) mais sans jamais être moindre que dix mètres (10 m) pour les bâtiments de plus de trois (3) étages.

4.22.3.3 COUR ARRIÈRE

La profondeur minimale de la cour arrière doit éga-
ler:

- (a) le double de la hauteur du mur arrière sans jamais être moindre que douze mètres (12 m) pour les bâtiments de trois étages ou moins;
- (b) la hauteur du mur arrière mais sans jamais être moindre que quinze mètres (15 m) pour les bâtiments de plus de trois (3) étages.

4.22.3.4 OCCUPATION AU SOL

La superficie occupée à l'implantation par un bâtiment principal, y compris toute construction accessoire ou complémentaire, ne doit pas excéder trente-cinq pour cent (35%) de la superficie du terrain.

4.22.4 Aménagement extérieur

4.22.4.1 AMENAGEMENT PAYSAGER

A l'exception des espaces occupés par les stationnements et les allées d'accès et de circulation, toute la surface de terrain libre doit être gazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes.

4.22.5 Dispositions particulières à certains secteurs de zone PB

4.22.5.1 DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR DE ZONE PB-10

Nonobstant le paragraphe 4.22.2.1, la hauteur maximale permise pour tout bâtiment est de deux étages et dix mètres (10 m); et l'occupation maximale au sol est de quinze pour cent (15%).

4.30 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "SR"

4.30.1 Usages autorisés

Les usages autorisés sont ceux appartenant aux Groupes public I, récréation I et II.

4.30.2 Dimensions des constructions

4.30.2.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale permise est fixée à deux (2) étages sans excéder dix mètres (10 m).

4.30.2.2 SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie maximale de plancher du bâtiment est fixée par un rapport plancher/terrain maximal égal à:

- . 15% pour un bâtiment d'un (1) étage;
- . 25% pour un bâtiment de deux (2) étages.

4.30.3 Implantation des constructions

4.30.3.1 MARGE DE REcul

Sujet à toute autre disposition générale ou particulière, la marge de recul minimale est fixée à la hauteur du bâtiment sans jamais être moindre que huit mètres (8 m).

4.30.3.2
MARGES LATÉRALES

La largeur minimale de chaque marge latérale exigée pour tout bâtiment est fixée à la hauteur du bâtiment sans jamais être moindre que huit mètres (8 m).

4.30.3.3
MARGE ARRIÈRE

La marge arrière minimale exigée pour tout bâtiment est fixée à quinze mètres (15 m).

4.30.3.4
OCCUPATION DU SOL

La superficie totale occupée à l'implantation par tout bâtiment principal ne doit pas excéder quinze pour cent (15%) de la superficie totale du terrain.

4.30.4 Dispositions particulières à certains secteurs de la zone SR

4.30.4.1
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR DE ZONE SR-1

Dans le secteur de zone SR-1, aucun bâtiment (principal, complémentaire, temporaire ou connexe), ni aucune construction (stationnement, voie d'accès, équipement récréatif extérieur) ne peuvent être localisés à moins de quinze mètres (15 m) de toute ligne de lot ou limite de terrain.

4.30.4.2
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR DE ZONE SR-2

(a) Hauteur totale des bâtiments principaux

Pour tout bâtiment, la hauteur totale minimale exigée est de 6 mètres et la hauteur totale permise est de 10 mètres.

La hauteur en étages de tout bâtiment ne peut excéder 2 étages.

La hauteur de toute tour d'observation ne peut excéder 20 mètres.

(b) Largeur des bâtiments ou groupes de bâtiments principaux:

La largeur d'un bâtiment principal ou d'un groupe de bâtiments principaux est établie tel qu'indiqué au tableau suivant:

- largeur minimale: 7,0 mètres
- largeur maximale: 30,0 mètres

(c) Types architecturaux autorisés:

Seuls les 6 types architecturaux d'époque reconnus sur le territoire du "Vieux Cap-Rouge" en vertu du paragraphe 5.5.1 du règlement de zonage municipal sont autorisés dans la zone SR-2. Ces types sont les suivants:

- . d'esprit québécois
- . d'esprit régency
- . vernaculaire américain
- . mansarde
- . à toit plat d'esprit boomtown
- . d'esprit contemporain

(d) Traits architecturaux dominants:

Aucun permis de construction de bâtiment ou groupe de bâtiments dans la zone SR-2 ne sera émis à moins que les traits architecturaux du ou des bâtiments projetés ne concordent avec les gabarits, les éléments architecturaux caractéristiques et les matériaux apparents de construction, les types architecturaux autorisés au chapitre 5. Ces spécifications sont décrites au paragraphe 5.5.2 (tableaux et illustrations) du règlement de zonage municipal.

(e) Nombre et types d'enseignes:

Une seule enseigne est autorisée par usage permis en vertu des dispositions du présent règlement.

Deux types d'enseignes sont autorisés, soit:

- (a) les enseignes apposées sur un mur extérieur d'un bâtiment;
- (b) les enseignes non-rattachées à un bâtiment et supportées par un ou des poteau (x) ou autre structure appropriée.

(f) Enseignes prohibées:

Les enseignes suivantes sont prohibées partout sur le territoire assujetti:

- (a) les enseignes "publicitaires" (ou panneaux-réclames);
- (b) toutes les enseignes lumineuses dont la source lumineuse est partie intégrale de l'enseigne ou dont la source est située derrière un matériau transparent ou translucide sur lequel le message est apposé;
- (c) les enseignes posées sur un toit, une galerie, un balcon, un escalier de service ou de secours, une clôture, un arbre ou devant une porte ou une fenêtre;
- (d) les enseignes illuminées par réflexion dont la source lumineuse projette un rayon ou un état lumineux hors du terrain où elle est située.

(g) Implantation des enseignes:

- (a) Localisation par rapport aux lignes de rues

toute enseigne ou toute partie d'enseigne autorisée, y compris sa projection au sol, doit être distante d'au moins 1,50 mètres de toute ligne de rue;

- (b) Localisation aux intersections

dans ce cas, les enseignes ne doivent pas être implantées à l'intérieur d'un triangle de 12 mètres de côtés, ces 2 côtés de 12 mètres étant mesurés à partir du point d'intersection des lignes de rues;

(c) Localisation aux limites de zones

aucune enseigne n'est autorisée à moins de 10 mètres d'une limite de zone publique.

(h) Hauteur des enseignes:

La hauteur maximale permise est mesurée verticalement du point le plus haut de l'enseigne au niveau du sol à l'endroit de son implantation.

Toute enseigne doit être dégagée du sol d'au moins 2,50 mètres.

La hauteur maximale de toute enseigne permise est fixée à 5 mètres.

(i) Aire des enseignes:

Sur le territoire assujetti, l'aire maximale d'une enseigne est fixée à 1 mètre carré.

L'enseigne autorisée peut être composée d'une enseigne apposée sur la façade du bâtiment et d'une enseigne sur poteau, à la condition que la superficie totale des deux enseignes combinées n'excède pas le maximum permis en vertu du présent article.

(j) Marge de recul:

La dimension exigée pour la marge de recul de toute construction par rapport à la rue Saint-Félix est de cinq mètres. Cette dimension ne peut être ni excédée, ni diminuée.

(k) Occupation au sol:

La superficie occupée au sol à l'implantation par un bâtiment principal ou un ensemble immobilier ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

4.40 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE "T"

4.40.1 Usages autorisés

Les usages autorisés sont ceux du "Groupe Transport et communication I".

4.40.2 Dimensions des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres (8 m).

Le rapport plancher/terrain maximal est fixé à quinze pour cent (15%) dans tous les cas.

4.40.3 Implantation des constructions

4.40.3.1 MARGE DE REcul

La marge minimale est fixée à quinze mètres (15 m).

4.40.3.2 MARGES LATÉRALES

Chaque marge latérale doit égaler au moins huit mètres (8 m).

4.40.3.3 MARGE ARRIÈRE

La marge arrière minimale est fixée à quinze mètres (15 m).

Ville de CAP-ROUGE / ZONAGE

chapitre

5

**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES
AU TERRITOIRE DU
"VIEUX-CAP-ROUGE"**

5.1 BUT ET CONTEXTE DES DISPOSITIONS DU CHAPITRE CINQ

Compte tenu du caractère patrimonial de valeur reconnue d'un nombre significatif de bâtiments, de la nature particulière des activités qu'on y retrouve de la qualité du milieu urbain d'une partie du territoire de Cap-Rouge désignée territoire du "Vieux Cap-Rouge", le Conseil municipal de Cap-Rouge décrète l'adoption d'une réglementation spécifique de zonage au territoire du "Vieux Cap-Rouge", en vue d'en conserver et d'en rehausser le caractère particulier, pour le bien commun. Le chapitre cinq du Règlement de Zonage s'appuie donc, au même titre que l'ensemble du règlement, sur le pouvoir et le devoir qu'a la Municipalité de réglementer l'utilisation du sol et des bâtiments de même que l'architecture sur son territoire. Il vise plus précisément à en ordonner le cadre physique et les activités qui y ont lieu.

A cette fin, il divise le territoire désigné en zones et secteurs de zones pour y déterminer les modes autorisés d'utilisation du sol et des bâtiments. Il fixe également les règles applicables à l'aménagement des terrains et des lots, à l'implantation des bâtiments et structures, à l'architecture ainsi qu'à divers aspects des constructions et de l'usage qu'on peut en faire.

5.2 TERRITOIRE ASSUJETTI

L'ensemble et la totalité des parties du territoire du "Vieux Cap-Rouge", tel que délimité sur le plan de zonage de la Corporation Municipale de Cap-Rouge (feuillet B), sont assujettis aux dispositions spécifiques du présent chapitre. Il s'agit, plus précisément, des secteurs de zones suivants:

RA/A-20
RA/B-13, RA/B-30 et RA/B-31,
CA-1, CA-2,
CB-1, CB-2, CB-3 et CB-5,
CC-2,
Cvc-1, Cvc-2,
PA-6,
PB-6, PB-7 et PB-9,
PEV-9, PEV-10 et PEV-28,
SR-2,
T-3.

5.3 DISPOSITIONS INTERPRETATIVES

5.3.1 Prépondérance des dispositions spécifiques au "Vieux Cap-Rouge"

Sans réduire la portée générale des autres dispositions du présent Règlement, les dispositions spécifiques au territoire du "Vieux Cap-Rouge" contenues au chapitre cinq ont prépondérance, en cas de contradiction ou de non-concordance, sur toutes autres dispositions contenues dans les autres chapitres du présent Règlement de Zonage. Toutes les dispositions concordantes ou non-contradictoires continuent de s'y appliquer, "mutatis mutandis".

5.3.2 Interprétation des illustrations

Les tableaux, les illustrations de même que toutes formes d'expression autres que le texte proprement dit, contenus dans ce chapitre, ou auquel il est référé, en font partie intégrante à toute fin que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, illustrations et autres formes d'expression, c'est le texte qui prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et une illustration, les données du tableau prévalent.

5.3.3 Définition des termes

Les définitions qui suivent s'appliquent au chapitre cinq, en sus de celles de l'article 2.3

Appentis

Bâtiment secondaire rattaché à un bâtiment principal et recouvert par un toit à pente unique, supporté par des poteaux.

Fenêtre à quillotine

Fenêtre où un châssis, ou les deux, glissent dans le sens vertical dans un coulisseau.

<u>Fenêtre en baie</u>	Fenêtre rectangulaire, courbée ou polygonale ou groupe de fenêtres, supportée(s) sur une fondation s'étendant jusqu'au mur principal d'un bâtiment. Saillie sur le mur d'un bâtiment, garnie de fenêtres.
<u>Fenêtre panoramique</u>	Fenêtre dont les grandes dimensions permettent l'effet du prolongement de la nature, notamment l'ensoleillement à l'intérieur d'un bâtiment.
<u>Hauteur totale d'un bâtiment</u>	La hauteur totale d'un bâtiment signifie la distance verticale entre un plan horizontal au niveau du rez de chaussé et un plan horizontal passant par le point le plus élevé de l'assemblage (nonobstant la définition différente qui en est donné à l'article 2.3). La hauteur d'un bâtiment en étages signifie le nombre d'étages contenus entre son toit et le plancher du rez-de-chaussée.
<u>Larmier</u>	Membre de métal ou de bois en saillie, servant à écarter l'eau de pluie.
<u>Lucarne</u>	Ouverture au toit d'une maison donnant du jour et de l'air à l'entretoit. Se dit également de la fenêtre pratiquée aux mêmes fins dans le toit.
<u>Lucarne chiensis</u>	Lucarne dont le toit est à pente simple d'appentis.
<u>Mur de soutènement</u>	Signifie tout mur, paroi ou autre construction ou aménagement semblable soutenant, retenant ou s'appuyant contre un amoncellement de terre, que celle-ci soit rapportée ou non; elle désigne toute construction verticale ou formant un angle de moins de quarante-cinq degrés (45°) avec la verticale, non enfouie et soumise à une poussée latérale du sol, et ayant pour effet de créer ou de maintenir une dénivellation entre les niveaux du terrain adjacent, de part et d'autre de ce mur.

Niveau des grandes marées hautes:

Niveau moyen de l'eau enregistré aux solstices d'hivers et d'été.

Pignon

Partie supérieure d'un mur terminée en pointe et comprise entre l'horizontale reliant l'avant-toit des deux versants et les deux versants eux-mêmes.

Plan

Coupe géométrique horizontale des murs d'un bâtiment; ou indications sur un plan horizontal des positions relatives des murs et des cloisons avec les diverses ouvertures telles que fenêtres et portes, engravures et saillies, cheminée et conduits de cheminée, poteaux, pilastres, etc.

Porte-fenêtre

Battants vitrés servant de porte et de fenêtre.

Stuc

Mélange de chaux éteinte, de colle forte, de poudre de marbre, de plâtre et de craie, imitant le marbre. En Amérique, se dit communément de l'enduit posé suivant diverses textures, comme parement extérieur d'une maison.

Tambour

Ouvrage de menuiserie fermé ou ouvert, le plus souvent amovible, placé à l'entrée principale ou secondaire d'une maison ou d'un édifice quelconque pour empêcher le vent ou le froid d'y pénétrer.

Toit à pignon

Toit dont le faîte se termine à un pignon. Signifie aussi un comble sur pignon.

Toit en appentis

Toit à pente simple, appuyé au haut par un mur qui est plus élevé que le toit. Se dit également d'un toit qui a une pente simple.

Toit en croupe

Toit à deux versants dont chacun est brisé par un angle obtus ou brisé, de sorte que la pente inférieure est plus raide que la pente supérieure.

Toit en mansarde

Genre de comble brisé où l'inclinaison de la partie supérieure d'un côté en pente est légère alors que la partie inférieure est raide. La partie inférieure est habituellement brisée de luernes.

Toit-pavillon

Toit à arête, qui a quatre surfaces en pente d'inclinaison égale, qui se rencontrent à un sommet. Peut également signifier comble pavillon.

Toit plat

Toit parallèle ou à peu près parallèle à l'horizontale. Peut également signifier toit-terrasse.

5.4 DISPOSITIONS COMMUNES A PLUSIEURS ZONES

5.4.1 Marges de recul et cours avant

5.4.1.1 RÈGLE GÉNÉRALE

Le règlement prévoit un espace obligatoire (la cour avant) entre une ligne de rue cadastrée, homologuée ou réservée et la ligne de construction du mur avant d'un bâtiment (la ligne de recul ou alignement), à l'intérieur duquel toute construction est prohibée.

La profondeur de la cour avant ou "marge de recul" est la distance obligatoire mesurée entre la ligne de rue et le point du mur avant le plus rapproché de celle-ci. La dimension exigée pour cette marge de recul est de cinq mètres (5 m). A moins d'indication contraire ailleurs dans ce règlement, cette dimension ne peut être ni excédée, ni diminuée.

5.4.1.2 RÈGLES D'EXCEPTION

a) Marge de recul supérieure à celle prescrite

Lorsqu'un lot a une largeur en front de rue ainsi qu'une profondeur d'au moins quarante mètres (40 m), la marge de recul peut être augmentée jusqu'à concurrence du double de la marge prescrite.

Lorsque des constructions existantes sont implantées au-delà de la marge prescrite, sur un tronçon d'une rue ou d'ilôt d'au moins cent cinquante mètres (150 m) de longueur, ceci dans une proportion de quarante pour cent (40%) ou plus des bâtiment principaux au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, la marge minimale obligatoire est alors la moyenne arithmétique entre la marge normalement prescrite et celle de la ou des constructions adjacentes, ce pour tous les lots de moins de vingt-sept mètres (27 m) de largeur en front.

b) Marge de recul moindre que celle prescrite:

Lorsque des constructions existantes empiètent sur la marge de recul prescrite, sur un tronçon de rue ou d'ilôt d'au moins cent cinquante mètres (150 m) de longueur, ceci dans une proportion de quarante pour cent (40%) ou plus des bâtiments principaux au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, la marge

minimale obligatoire est alors établie en divisant par quatre (4) la somme: 1° des marges des constructions adjacentes (ou deux fois la marge de la seule construction adjacente selon le cas), et 2° du double de la marge normalement prescrite.

c) Distance minimale par rapport à la rivière Cap-Rouge.

Tout bâtiment doit être distant d'au moins vingt-cinq mètres (25 m) de la limite des hautes eaux de la rivière Cap-Rouge (partie aval). Toutefois, lorsque l'élévation du terrain à l'implantation du bâtiment excède la limite des hautes eaux de trois mètres (3 m) ou plus, la distance minimale d'implantation peut être réduite comme suit:

<u>Dénivellation</u>	<u>Distance minimale</u>
3 m et plus	22 m
6 m et plus	20 m

De plus, tout déboisement est prohibé dans les premiers vingt mètres (20 m) de la rive de la rivière.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas à un immeuble d'un groupe d'usages publics ou à un ouvrage effectué à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

d) Distance minimale par rapport au fleuve Saint-Laurent.

Toute construction doit être distante d'au moins cinquante mètres (50 m) de la limite des hautes eaux du fleuve Saint-Laurent. Toutefois, lorsque l'élévation du terrain à l'implantation excède la limite des hautes eaux de trois mètres (3 m) ou plus, la distance minimale d'implantation peut être réduite comme suit:

Dénivellation

Distance minimale

3 m et plus	40 m
6 m et plus	32 m
10 m et plus	25 m

De plus tout déboisement est prohibé dans les premiers vingt-cinq mètres (25 m) de la rive du fleuve.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas à un immeuble d'un groupe d'usages publics ou à un ouvrage effectué à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

5.4.1.3

MUR DE SOUTÈNEMENT

a) Hauteur maximale

La hauteur maximale permise pour tout mur de soutènement érigé dans une cour avant est fixée à cinquante centimètres (0,5 m).

Une règle particulière s'applique toutefois à la (aux) rue(s) suivante(s):

Côte de Cap-Rouge: la hauteur maximale d'un mur de soutènement ne peut excéder un mètre cinquante (1.5 mètre) en raison du caractère particulier de la topographie.

Cette hauteur doit être mesurée verticalement entre le pied et le sommet du mur apparent.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas à un mur de soutènement implanté à dix mètres (10 m) ou plus en-deçà des limites du terrain où il est situé.

b) Talus

Au-delà de la hauteur maximale permise, un mur de soutènement peut être prolongé sous la forme d'un talus, en autant que l'angle que fait ce dernier par rapport à la verticale égale ou excède soixante degrés (60°) en tout point.

5.4.2 Marges et cours latérales

5.4.2.1 RÈGLE GÉNÉRALE

Le règlement prévoit dans la plupart des cas un espace obligatoire (la cour latérale) entre un mur latéral et la ligne de lot latérale adjacente, sur toute la longueur de ce mur, où toute construction est prohibée.

La largeur minimale de l'une quelconque des marges latérales est fixée à un mètre (1.0 m); de plus, la somme des deux marges latérales doit égaler au moins quatre mètres (4.0 m), libre de toute construction. Par rapport à un garage ou un abri d'auto isolé ou attenant à l'habitation et d'une hauteur n'excédant pas quatre mètres (4.0 m), la marge latérale peut être diminuée jusqu'à un demi mètre (0.5 m), mesurée à partir de la partie de la construction la plus rapprochée de la ligne de lot. Dans un tel cas, la somme des deux marges latérales libre de toute construction doit égaler au moins trois mètres (3.0 m).

La mesure de la largeur de la cour latérale doit être prise perpendiculairement à la ligne de lot, à partir du point du mur le plus rapproché de celui-ci.

5.4.2.2 RÈGLES D'EXCEPTION

a) Distance minimale par rapport à la rivière Cap-Rouge:

Toute construction doit être distante d'au moins vingt-cinq mètres (25 m) de la limite des hautes eaux de la rivière Cap-Rouge (partie aval). Toutefois, lorsque l'élévation du terrain à l'implantation du bâtiment excède la limite des hautes eaux de trois mètres (3 m) ou plus, la distance minimale d'implantation peut être réduite comme suit:

<u>Dénivellation</u>	<u>Distance minimale</u>
3 m et plus	22 m
6 m et plus	20 m

De plus, tout déboisement est prohibé dans les premiers vingt mètres (20 m) de la rive de la rivière.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas à un immeuble d'un groupe d'usages publics ou à un ouvrage effectué à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

b) Distance minimale par rapport au fleuve:

Toute construction doit être distante d'au moins cinquante mètres (50 m) de la limite des hautes eaux du fleuve Saint-Laurent. Toutefois, lorsque l'élévation du terrain à l'implantation excède la limite des hautes eaux de trois mètres (3 m) ou plus, la distance minimale d'implantation peut être réduite comme suit:

<u>Dénivellation</u>	<u>Distance minimale</u>
3 m et plus	40 m
6 m et plus	32 m
10 m et plus	25 m

De plus, tout déboisement est prohibé dans les premiers vingt-cinq mètres (25 m) de la rive du fleuve.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas à un immeuble d'un groupe d'usages publics ou à un ouvrage effectué à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

5.4.2.3
LOTS D'ANGLE

Dans le cas de lots ou terrains d'angle, la cour latérale située en bordure de la rue doit être considérée comme une cour avant, conformément à toutes les dispositions de l'article 5.4.1.

5.4.2.4
MURS DE SOUTÈNEMENT

a) Hauteur maximale

La hauteur maximale permise pour tout mur de soutènement érigé dans une cour latérale est fixée à un mètre (1 m).

Une règle particulière s'applique toutefois à la (aux) rue(s) suivante(s):

Côte de Cap Rouge: la hauteur maximale d'un mur de soutènement ne peut excéder un mètres cinquante (1.50 m) en raison du caractère particulier de la topographie.

Cette hauteur doit être mesurée verticalement entre le pied et le sommet du mur apparent.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas à un mur de soutènement implanté à dix mètres (10 m) ou plus en deçà des limites du terrain où

b) Talus

Au delà de la hauteur maximale permise, un mur de soutènement peut être prolongé sous la forme d'un talus, en autant que l'angle que fait ce dernier par rapport à la verticale égale ou excède soixante degrés (60°) en tout point.

5.4.3 Cour arrière

5.4.3.1
RÈGLE GÉNÉRALE

Le règlement prévoit un espace obligatoire (la cour arrière) entre le mur arrière d'un bâtiment et la ligne arrière du lot, sur toute la largeur de ce lot, où toute construction est prohibée, à moins de spécifications exceptionnelles à ce contraire.

La profondeur minimale exigée pour la cour arrière est de six mètres (6 m). De plus, sa superficie doit éga-ler au moins trente pour cent (30%) de celle du terrain. Toutefois, dans le cas de terrains formés d'un ou plusieurs lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la superficie de la cour arrière peut comprendre si nécessaire toute superficie excé-dentaire (par rapport au minimum exigé) d'une ou des cours latérales.

La mesure de la profondeur de la cour arrière, au sens du règlement, est la distance la plus courte entre tout point du mur arrière du bâtiment et la ligne de lot arrière.

5.4.3.2
RÈGLE D'EXCEPTION

a) Distance minimale par rapport à la rivière Cap Rouge:

Toute construction doit être distante d'au moins vingt-cinq mètres (25 m) de la limite des hautes eaux de la rivière Cap-Rouge (partie aval). Toutefois, lorsque l'élévation du terrain à l'implantation du bâtiment excède la limite des hautes eaux de trois mètres (3 m) ou plus, la distance minimale d'implantation peut être réduite comme suit:

<u>Dénivellation</u>	<u>Distance minimale</u>
3 m et plus	22 m
6 m et plus	20 m

De plus, tout déboisement est prohibé dans les premiers vingt mètres (20 m) de la rive de la rivière.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas à un immeuble d'un groupe d'usages publics ou à un ouvrage effectué à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

b) Distance minimale par rapport au fleuve Saint-Laurent:

Toute construction doit être distante d'au moins cinquante mètres (50 m) de la limite des hautes eaux du fleuve Saint-Laurent. Toutefois, lorsque l'élévation du terrain à l'implantation excède la limite des hautes eaux de trois mètres (3 m) ou plus, la distance minimale d'implantation peut être réduite comme suit:

<u>Dénivellation</u>	<u>Distance minimale</u>
3 m et plus	40 m
6 m et plus	32 m
10 m et plus	25 m

De plus, tout déboisement est prohibé dans les premiers vingt-cinq mètres (25 m) de la rive du fleuve.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas à un immeuble d'un groupe d'usages publics ou à un ouvrage effectué à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

5.4.3.3 LOTS D'ANGLE

Dans le cas des lots d'angle, une cour latérale peut tenir lieu de cour arrière si elle possède les dimensions exigées pour cette cour arrière; de plus dans ce cas, la cour située entre le mur arrière du bâtiment et la ligne de lot arrière, doit avoir une profondeur égale à au moins deux fois celle exigée pour la cour latérale du bâtiment, sans être moindre que quatre mètres cinquante (4.50 m) et jusqu'à concurrence de neuf mètres (9 m), "mutatis mutandis".

5.4.3.4 MURS DE SOUTÈNEMENT

a) Hauteur maximale:

La hauteur maximale permise pour tout mur de soutènement érigé dans une cour arrière est fixée à un mètre (1 m).

Cette hauteur doit être mesurée verticalement entre le pied et le sommet du mur apparent.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas à un mur de soutènement implanté à dix mètres (10 m) ou plus en-deçà des limites du terrain où il est situé.

b) Talus

Au delà de la hauteur maximale permise, un mur de soutènement peut être prolongé sous la forme d'un talus, en autant que l'angle que fait ce dernier rapport à la verticale égale ou excède soixante degrés (60°) en tout point.

5.4.4 Dimensions des constructions

5.4.4.1

HAUTEUR TOTALE DES BATIMENTS PRINCIPAUX

Pour tout bâtiment, la hauteur totale minimale exigée est de six mètres (6 m) et la hauteur totale maximale permise est de huit mètres (8 m).

De plus, la hauteur en étages de tout bâtiment ne peut excéder deux étages (2).

5.4.4.2

LARGEUR DES BATIMENTS PRINCIPAUX

La largeur minimale en front de rue d'un bâtiment est établie suivant le type et la hauteur permise pour le bâtiment, telle qu'indiqué au tableau ci-après.

<u>Type de bâtiment</u>	<u>Etage(s)</u>	<u>Largeur minimale</u>
Unifamilial isolé	1 et 2	7.0 m
Unifamilial jumelé	1 et 2	6.0 m /logement
Bifamilial isolé	2	7.0 m
Commercial, administration et services	1 et 2	7.0 m

La largeur maximale en front de rue d'un bâtiment est fixée à quinze mètres (15 m).

5.4.4.3

SUPERFICIE DE PLANCHER

La superficie minimale de plancher, sans compter le sous-sol, s'établit comme suit:

<u>Types de bâtiments</u>	<u>Etage(s)</u>	<u>Superficie maximale par logement</u>
Unifamilial isolé	1 et 2	60 m ²
Unifamilial jumelé	1	50 m ²
Unifamilial jumelé	2	60 m ²

<u>Types de bâtiments</u>	<u>Etage(s)</u>	<u>Superficie maximale par logement</u>
Bifamilial isolé Logement à l'étage d'un bâtiment commer- cial, administratif ou de services	2	40 m ² 30 m ²

5.5 ARCHITECTURE DES BATIMENTS

5.5.1 Types architecturaux

Un certain nombre d'ensembles urbains caractérisent le "Vieux Cap-Rouge", ces ensembles urbains étant constitués entre autres de bâtiments dont les traits dominants de l'architecture s'identifient à ceux de types architecturaux d'époque reconnus. Sur le territoire du "Vieux Cap-Rouge", on reconnaît six types architecturaux d'époque, soit:

- "d'esprit québécois"
- "d'esprit régency"
- "vernaculaire américain"
- "mansarde"
- "à toit plat d'esprit boomtown"
- "d'esprit contemporain"

5.5.2 Traits architecturaux dominants

Lorsque les traits architecturaux d'un bâtiment s'identifient à ceux d'un type architectural d'époque (facture et apparence), l'émission du permis de construction pour modifier ou réparer un tel bâtiment est assujettie au respect des traits architecturaux dominants du type architectural auquel il appartient, tel que doivent l'indiquer les plans accompagnant la demande de permis.

Conséquemment, aucun permis de construction ne peut être émis pour modifier ou réparer un bâtiment si cette modification ou cette réparation ne respecte pas l'un ou l'autre des traits architecturaux dominants du type architectural d'époque auquel il appartient.

Les traits architecturaux dominants des six types architecturaux d'époque caractéristiques du "Vieux Cap-Rouge" sont indiqués aux tableaux et illustrations qui suivent.

TRAITS ARCHITECTURAUX DOMINANTS

TYPE ARCHITECTURAL: "D'ESPRIT QUEBECOIS"

1- GABARIT



PROPORTIONS DES PRINCIPALES COMPOSANTES

	MINIMUM	MAXIMUM
<u>Carré/plan :</u>		
proportion A/B	1/0.9	2/1
<u>Carré/hauteur :</u>		
proportion C/D	1/2	1/2.5
<u>Toit :</u>		
angle du toit E	35°	45°
<u>Fenêtres :</u>		
proportion F/G	1/0.7	2/1

2- ELEMENTS ARCHITECTURAUX CARACTERISTIQUES

	<u>PROMIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTORISE</u>
A. PLAN DU CORPS PRINCIPAL		
- carré	•	
- rectangulaire		•
- en "L"	•	
B. TOIT		
- pignon droit		•
- pignon avec larmier		•
- à croupes	•	
- mansardé	•	
- en pavillon	•	
- en appentis	•	
- plat	•	
C. OUVERTURES		
- fenêtre à battant		•
- fenêtre à guillotine	•	
- fenêtre en baie et en saillis	•	
- fenêtre en arcade	•	
- lucarne simple		•
- lucarne en chiensis	•	
- porte en arcade	•	
- porte fenêtre		
. façade	•	
. de côté	•	
. arrière		•
D. ELEMENTS DE CIRCULATION EXTERIEURE		
- Galerie & escalier - Rez de chaussée		
. façade		•
. de côté		•
. arrière		•
- Balcon 1er étage	•	
- Escalier extérieur 1er étage		
. façade	•	
. de côté		•
. arrière	•	

	<u>PROHIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTORISE</u>
E. ANNEXES ET AJOUTS		
- appentis		
. façade	•	
. de côté		•
. arrière		•
- tambour		
. façade		•
. de côté		•
. arrière		•
- cuisine d'été		
. façade	•	
. de côté		•
. arrière	•	
- abri d'auto	•	
F. CHEMINEE		
. façade	•	
. de côté		•
. arrière		•
3. <u>MATERIAUX APPARENTS DE CONSTRUCTION</u>		
A. FONDATION		
- pierre		•
- béton		•
B. MUR*		
- pierre		•
- brique	•	
- bloc de béton & béton	•	
- stuc		•
- planches verticales ou horizontales		•
- déclin de bois		•
- panneau d'aluminium	•	
- panneau de plastique	•	
- bardeaux d'amiante	•	
- déclin de masonite	•	

	<u>PROHIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTOPISE</u>
C. TOIT		
- bardeaux d'asphalte		•
- bardeaux de bois		•
- tôle		•
- goudron et gravier (toit plat seulement)	•	
D. OUVERTURES		
- bois		•
- aluminium	•	
E. CHEMINEE		
- bloc de béton	•	
- tôle	•	
F. ANNEXES ET AJOUTS		

Tout annexe ou ajout aura comme recouvrement le bois ou le même type de matériau que le bâtiment principal.

-
- * Chaque mur aura le même type de recouvrement sur toute sa surface.

TRAITS ARCHITECTURAUX DOMINANTS

TYPE ARCHITECTURAL: "D'ESPRIT REGENCY"

1- GABARIT



PROPORTIONS DES PRINCIPALES COMPOSANTES

	MINIMUM	MAXIMUM
<u>Carré/plan :</u>		
proportion A/B	1/1	2/1
<u>Carré/hauteur :</u>		
proportion C/D	1/2	1/2.5
<u>Toit :</u>		
angle du toit E	280	450
<u>Fenêtres :</u>		
proportion F/G	1/0.7	2/1

2- ELEMENTS ARCHITECTURAUX CARACTERISTIQUES

	<u>PROHIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTORISE</u>
A. PLAN DU CORPS PRINCIPAL		
- carré		•
- rectangulaire		•
- en "L"	•	
B. TOIT		
- pignon droit	•	
- pignon avec larmier	•	
- à croupes	•	
- mansardé	•	
- en pavillon		•
- en appentis	•	
- plat	•	
C. OUVERTURES		
- fenêtre à battant		•
- fenêtre à guillotine	•	
- fenêtre en baie et en saillis	•	
- fenêtre en arcade	•	
- lucarne simple		•
- lucarne en chiensis	•	
- porte en arcade	•	
- porte fenêtre		
. façade	•	
. de côté	•	
. arrière		•
D. ELEMENTS DE CIRCULATION EXTERIEURE		
- Galerie & escalier -		
Rez de chaussée		
. façade		•
. de côté		•
. arrière		•
- Balcon ler étage	•	
- Escalier extérieur ler étage		
. façade	•	
. de côté	•	
. arrière		•

	<u>PROHIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTORISE</u>
E. ANNEXES ET AJOUTS		
- appentis		
. façade	•	
. de côté	•	
. arrière		•
- tambour		
. façade		•
. de côté		•
. arrière		•
- cuisine d'été		
. façade	•	
. de côté	•	
. arrière	•	
- abri d'auto	•	
F. CHEMINEE		
. façade	•	
. de côté		•
. arrière		•
3. <u>MATERIAUX APPARENTS DE CONSTRUCTION</u>		
A. FONDATION		
- pierre		•
- béton		•
B. MUR*		
- pierre		•
- brique		•
- bloc de béton & béton	•	
- stuc	•	
- planches verticales ou horizontales		•
- déclin de bois		•
- panneau d'aluminium	•	
- panneau de plastique	•	
- bardeaux d'amiante	•	
- déclin de masonite	•	

	<u>PROHIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTORISE</u>
C. TOIT		
- bardeaux d'asphalte		•
- bardeaux de bois		•
- tôle		•
- goudron et gravier	•	
D. OUVERTURES		
- bois		•
- aluminium	•	
E. CHEMINEE		
- bloc de béton	•	
- tôle	•	
F. ANNEXES ET AJOUTS		

Tout annexe ou ajout aura comme recouvrement le bois ou le même type de matériau que le bâtiment principal.

* Chaque mur aura le même type de recouvrement sur toute sa surface.

TRAITS ARCHITECTURAUX DOMINANTS

TYPE ARCHITECTURAL: "MANSARDE"

1- GABARIT



PROPORTIONS DES PRINCIPALES COMPOSANTES

	MINIMUM	MAXIMUM
<u>Carré/plan:</u>		
proportion A/B	1/1	2/1
<u>Carré/hauteur:</u>		
proportion C/D	1/2	1/2.3
<u>Toit:</u>		
angle du toit E	28°	35°
<u>Fenêtres:</u>		
proportion F/G	1/0.7	2/1

2- ELEMENTS ARCHITECTURAUX CARACTERISTIQUES

	<u>PROHIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTORISE</u>
A. PLAN DU CORPS PRINCIPAL		
- carré		•
- rectangulaire		•
- en "L"	•	
B. TOIT		
- pignon droit	•	
- pignon avec larmier	•	
- à croupes	•	
- mansardé		•
- en pavillon	•	
- en appentis	•	
- plat	•	
C. OUVERTURES		
- fenêtre à battant		•
- fenêtre à guillotine	•	
- fenêtre en baie et en saillis	•	
- fenêtre en arcade	•	
- lucarne simple		•
- lucarne en chiensis	•	
- porte en arcade	•	
- porte fenêtre		
. façade	•	
. de côté	•	
. arrière		•
D. ELEMENTS DE CIRCULATION EXTERIEURE		
- Galerie & escalier - Rez de chaussée		
. façade		•
. de côté		•
. arrière		•
- Balcon 1er étage	•	
- Escalier extérieur 1er étage		
. façade	•	
. de côté		•
. arrière	•	

	<u>PROHIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTORISE</u>
E. ANNEXES ET AJOUTS		
- appentis		
. façade	•	
. de côté		•
. arrière		•
- tambour		
. façade		•
. de côté		•
. arrière		•
- cuisine d'été		
. façade	•	
. de côté		•
. arrière	•	
- abri d'auto	•	
F. CHEMINEE		
. façade	•	
. de côté		•
. arrière		•
3. <u>MATERIAUX APPARENTS DE CONSTRUCTION</u>		
A. FONDATION		
- pierre		•
- béton		•
B. MUR*		
- pierre	•	
- brique		•
- bloc de béton & béton	•	
- stuc		•
- planches verticales ou horizontales		•
- déclin de bois		•
- panneau d'aluminium	•	
- panneau de plastique	•	
- bardeaux d'amiante	•	
- déclin de masonite	•	

	<u>PROHIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTORISE</u>
C. TOIT		
- bardeaux d'asphalte		•
- bardeaux de bois		•
- tôle		•
- goudron et gravier	•	
D. OUVERTURES		
- bois		•
- aluminium	•	
E. CHEMINEE		
- bloc de béton	•	
- tôle	•	
F. ANNEXES ET AJOUTS		

Tout annexe ou ajout aura comme recouvrement le bois ou le même type de matériau que le bâtiment principal.

* Chaque mur aura le même type de recouvrement sur toute sa surface.

TRAITS ARCHITECTURAUX DOMINANTS

TYPE ARCHITECTURAL: "VERNACULAIRE AMERICAIN"

1- GABARIT



PROPORTIONS DES PRINCIPALES COMPOSANTES

	MINIMUM	MAXIMUM
<u>Carré/plan :</u>		
proportion A/B	1/2	2/1
<u>Carré/hauteur :</u>		
proportion C/D	1/2	1/2.5
<u>Toit :</u>		
angle du toit E	30°	42°
<u>Fenêtres :</u>		
proportion F/G	1/0.7	2/1

2- ELEMENTS ARCHITECTURAUX CARACTERISTIQUES

	<u>PROHIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTORISE</u>
A. PLAN DU CORPS PRINCIPAL		
- carré	•	
- rectangulaire		•
- en "L"		•
B. TOIT		
- pignon droit		•
- pignon avec larmier	•	
- à croupes		•
- mansardé	•	
- en pavillon	•	
- en appentis	•	
- plat	•	
C. OUVERTURES		
- fenêtre à battant		•
- fenêtre à guillotine		•
- fenêtre en baie et en saillis	•	
- fenêtre en arcade	•	
- lucarne simple	•	
- lucarne en chiens	•	
- porte en arcade	•	
- porte fenêtre		
. façade	•	
. de côté	•	
. arrière		•
D. ELEMENTS DE CIRCULATION EXTERIEURE		
- Galerie & escalier -		
Rez de chaussée		
. façade		•
. de côté		•
. arrière		•
- Balcon ler étage		•
- Escalier extérieur ler étage		
. façade	•	
. de côté		•
. arrière		•

	<u>PROHIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTORISE</u>
E. ANNEXES ET AJOUTS		
- appentis		
. façade	•	•
. de côté		•
. arrière		•
- tambour		
. façade		•
. de côté		•
. arrière		•
- cuisine d'été		
. façade	•	
. de côté	•	
. arrière	•	
- abri d'auto	•	
F. CHEMINEE		
. façade	•	
. de côté		•
. arrière		•
3. <u>MATERIAUX APPARENTS DE CONSTRUCTION</u>		
A. FONDATION		
- pierre	•	
- béton		•
B. MUR*		
- pierre	•	
- brique		•
- bloc de béton & béton	•	
- stuc	•	
- planches verticales ou horizontales		•
- déclin de bois		•
- panneau d'aluminium	•	
- panneau de plastique	•	
- bardeaux d'amiante	•	
- déclin de masonite	•	

	<u>PROHIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTORISE</u>
C. TOIT		
- bardeaux d'asphalte		•
- bardeaux de bois		•
- tôle		•
- goudron et gravier	•	
D. OUVERTURES		
- bois		•
- aluminium		•
E. CHEMINEE		
- bloc de béton	•	
- tôle	•	
F. ANNEXES ET AJOUTS		

Tout annexe ou ajout aura comme recouvrement le bois ou le même type de matériau que le bâtiment principal.

* Chaque mur aura le même type de recouvrement sur toute sa surface.

TRAITS ARCHITECTURAUX DOMINANTS

TYPE ARCHITECTURAL: "A TOIT PLAT D'ESPRIT BOOMTOWN"

1- GABARIT



PROPORTIONS DES PRINCIPALES COMPOSANTES

	MINIMUM	MAXIMUM
<u>Carré/plan :</u>		
proportion A/B	1/1	1/2
<u>Carré/hauteur :</u>		
proportion C/D	1/2	1/2.3
<u>Toit :</u>		
angle du toit E	0°	25°
<u>Fenêtres :</u>		
proportion F/G	1/0.7	2/1

2- ELEMENTS ARCHITECTURAUX CARACTERISTIQUES

	<u>PROHIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTORISE</u>
A. PLAN DU CORPS PRINCIPAL		
- carré		•
- rectangulaire		•
- en "L"	•	
B. TOIT		
- pignon droit		•
- pignon avec larmier	•	
- à croupes		•
- mansardé	•	
- en pavillon		•
- en appentis		•
- plat		•
C. OUVERTURES		
- fenêtre à battant		•
- fenêtre à guillotine		•
- fenêtre en baie et en saillis	•	
- fenêtre en arcade	•	
- lucarne simple	•	
- lucarne en chiens	•	
- porte en arcade	•	
- porte fenêtre		
. façade	•	
. de côté	•	
. arrière		•
D. ELEMENTS DE CIRCULATION EXTERIEURE		
- Galerie & escalier -		
Rez de chaussée		
. façade		•
. de côté		•
. arrière		•
- Balcon 1er étage		•
- Escalier extérieur 1er étage		
. façade	•	
. de côté	•	
. arrière		•

	<u>PROHIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTOPISE</u>
E. ANNEXES ET AJOUTS		
- appentis		
. façade	•	
. de côté		•
. arrière		•
- tambour		
. façade		•
. de côté		•
. arrière		•
- cuisine d'été		
. façade	•	
. de côté	•	
. arrière	•	
- abri d'auto	•	
F. CHEMINEE		
. façade	•	
. de côté		•
. arrière		•
3. <u>MATERIAUX APPARENTS DE CONSTRUCTION</u>		
A. FONDATION		
- pierre	•	
- béton		•
B. MUR*		
- pierre		•
- brique		•
- bloc de béton & béton	•	
- stuc		•
- planches verticales ou horizontales		•
- déclin de bois		•
- panneau d'aluminium	•	
- panneau de plastique	•	
- bardeaux d'amiante	•	
- déclin de masonite	•	

	<u>PROHIBE</u>	<u>PRESCRIT OU AUTORISE</u>
C. TOIT		
- bardeaux d'asphalte		•
- bardeaux de bois		•
- tôle		•
- goudron et gravier		•
D. OUVERTURES		
- bois		•
- aluminium		•
E. CHEMINEE		
- bloc de béton	•	
- tôle	•	
F. ANNEXES ET AJOUTS		

Tout annexe ou ajout aura comme recouvrement le bois ou le même type de matériau que le bâtiment principal.

-
- * Chaque mur aura le même type de recouvrement sur toute sa surface.

TYPE ARCHITECTURAL: "D'ESPRIT CONTEMPORAIN".

A l'intérieur des limites du territoire du "Vieux Cap-Rouge", les bâtiments dont les traits architecturaux dominants ne s'identifient à aucun des cinq types architecturaux d'époque décrits précédemment sont considérés comme faisant partie du type architectural "d'esprit contemporain", aux fins des présentes.

5.5.3 Reconstruction

Lorsqu'un bâtiment est détruit par le feu, une explosion, son effondrement ou toute autre cause semblable, et que le coût de reconstruction dépasse cinquante pour cent (50%) de sa valeur telle qu'établie par le rôle d'évaluation foncière de la Municipalité, le propriétaire peut ériger un nouveau bâtiment sur le même terrain que celui du bâtiment détruit. Toutefois, l'émission du permis de construction est assujettie au respect, lors de la construction du bâtiment projeté, du gabarit de l'un ou l'autre des six (6) types architecturaux d'époque caractéristiques du "Vieux Cap-Rouge".

5.5.4 Matériau apparent de construction

L'usage de matériaux et/ou de couleurs qui auraient pour effet de dégrader la symétrie architecturale des bâtiments et la qualité visuelle générale du milieu urbain, est prohibé.

5.5.4.1 MATÉRIAUX PROHIBÉS

Sans restreindre la portée de l'alinéa précédent, les matériaux énumérés ci-dessous sont spécifiquement prohibés pour la construction de bâtiments (principaux ou accessoires), de clôtures, d'éléments ornementaux ou d'enseignes:

- le papier goudronné ou minéralisé et les papiers similaires;
- le papier imitant ou tendant à imiter la pierre, la brique ou autres matériaux naturels et les papiers similaires;
- les peintures et les enduits de mortiers imitant ou tendant à imiter d'autres matériaux;
- la tôle non architecturale (les parements d'aluminium émaillé étant permis, de même que l'aluminium non émaillé mais utilisé seulement sur une petite surface d'un bâtiment);

- les plastiques (et matériaux analogues) opaques ou translucides de couleurs vives; toutefois, seront permises les enseignes de plastique transparent ou légèrement teinté dont la superficie n'excède pas un mètre carré (1 m²).

5.5.4.2 MATERIAUX SUR LES FACADES

Un seul matériau doit être employé pour le recouvrement extérieur des façades d'un bâtiment qui a plus d'un mur avant.

5.5.4.3 GARAGES ET ABRIS D'AUTO

Le(s) matériau(x) extérieur(s) employé(s) pour les garages et abris d'autos construits dans la cour latérale d'un bâtiment d'habitation ou de commerce et aussi dans la cour arrière s'il s'agit d'un terrain d'angle, doivent être les mêmes que ceux de l'habitation ou du commerce.

5.5.5 Conformité aux règles architecturales

La Commission d'Urbanisme est le seul juge effectif de la conformité d'une construction ou d'un projet de construction aux dispositions relatives à l'architecture, à la symétrie et aux matériaux apparents prescrites par l'article 5.5.

5.6 STATIONNEMENT HORS RUE

5.6.1 Règle générale

Un permis de construire ne peut être émis à moins que des cases de stationnement hors-rue n'aient été prévues, selon les dispositions du présent règlement.

Cette exigence s'applique tant aux travaux d'agrandissement d'un usage, qu'aux travaux de construction d'un bâtiment neuf ou à l'aménagement d'un terrain.

De plus, un permis d'occupation ne peut être émis avant que les cases de stationnement requises n'aient été aménagées ou réservées spécifiquement aux fins de l'usage projeté.

Les exigences de stationnement établies par ce règlement ont un caractère obligatoire continu. Elles prévalent tant et aussi longtemps que le bâtiment qu'elles desservent est existant et que l'emploi qu'on en fait requiert des cases de stationnement en vertu de ce règlement.

5.6.2 Localisation et tenue des espaces de stationnement

- a) Les cases de stationnement doivent être situées sur le même terrain que l'usage desservi et séparées par une bande gazonnée d'au moins un mètre (1 m) à partir de la ligne de l'emprise des rues.

Dans le cas des commerces et services autorisés, les cases de stationnement requises peuvent être situées sur un terrain distant d'au plus deux cent cinquante mètres (250 m) de l'usage desservi, pourvu que ce terrain soit réservé à cette fin exclusive pour la durée des opérations commerciales par servitude notariée et enregistrée. L'espace de stationnement doit demeurer exclusivement à l'usage des occupants et des usagers des bâtiments ou usages concernés. Cette distance de deux cents cinquante mètres (250 m) est calculée à partir des bornes des terrains en utilisant les lignes d'emprise de rues les séparant.

De plus, l'aménagement d'un espace de stationnement commun, devant desservir plus d'un usage, peut être autorisé par résolution du Conseil, pourvu que des ententes soient conclues à cet effet. Cet espace de stationnement doit être garanti par servitude notariée et enregistrée et le nombre total de cases de stationnement ne doit pas être inférieur à quatre-vingt pour cent (80%) de la somme des cases requises individuellement pour chaque usage respectif.

- b) Toutes les surfaces de stationnement et allées d'accès doivent être pavées ou recouvertes d'un matériau similaire afin d'éliminer tout soulèvement de poussière et la formation de boue. De même, tous les espaces de stationnement doivent être pourvus d'un système adéquat pour le drainage des eaux de surface.
- c) Tout espace de stationnement non clôturé doit être entouré d'une bordure de béton, d'asphalte ou de poutres de bois, d'une hauteur de quinze centimètres (15 cm) minimum, et situé à au moins 0.6 mètre en-deçà des limites du terrain. Cette bordure doit être fixée solidement et être entretenue en bon état.
- d) Lorsqu'un stationnement pour plus de cinq (5) véhicules desservant une habitation multifamiliale, ou un commerce est situé à moins de cinq mètres (5 m) d'un terrain faisant partie d'une zone d'habitation quelconque, cet espace doit être séparé de ce terrain par un mur, une clôture ou une haie dense d'un mètre cinquante (1.50 m) à un mètre quatre-vingt (1.80 m) de hauteur, ceci en conformité avec les autres dispositions du présent chapitre.

Toutefois, si l'espace de stationnement est à un niveau inférieur d'au moins deux mètres (2 m) par rapport au terrain adjacent, ces exigences ne s'appliquent pas.

- e) Aucune case de stationnement ne doit être située à moins de cinq mètres (5 m) d'une façade principale (avant, latérale ou arrière) d'une habitation multifamiliale ou collective, ni à moins d'un mètre cinquante (1.50 m) de tout mur comprenant

une ou des ouvertures au rez-de-chaussée d'un bâtiment quelconque, à l'exception des habitations des groupes I et II.

- f) Aucune allée ne doit être située à moins d'un mètre et demi (1,5 m) de tout mur d'un bâtiment principal quelconque, à l'exception des habitations des groupes I et II.

5.6.3 Nombre de cases requises

Sur le territoire du Vieux Cap-Rouge, tel que défini à la section 5.2 du présent règlement, le nombre minimum de cases de stationnement requis est fixé à soixante quinze pour cent (75%) du résultat établi selon la méthode de calcul explicitée à l'article 3.6.3 du présent règlement.

5.7 ENSEIGNES

5.7.1 Règle générale

5.7.1.1 OBTENTION D'UN PERMIS D'AFFICHER

La construction et/ou l'érection d'une enseigne est assujettie à l'obtention d'un permis de construire ou d'afficher; des plans complets et détaillés de l'enseigne projetée, incluant le plan d'implantation (localisation), doivent être fournis à la Corporation à cet effet.

5.7.1.2 NOMBRE ET TYPES D'ENSEIGNES

Sauf spécification contraire, une (1) seule enseigne est autorisée par terrain ou usage.

Sous réserve des exceptions ou cas particuliers mentionnés ailleurs, deux types d'enseignes sont autorisés par ce règlement, à savoir:

- a) les enseignes apposées sur un mur d'un bâtiment, incluant celles posées sur la face intérieure d'une fenêtre et visibles de la rue;
- b) les enseignes non rattachées à un bâtiment et supportées par un(des) poteau(x) ou autre structure appropriée.

Nonobstant la règle prescrite au premier alinéa de l'article 5.7.1.2, une enseigne autorisée peut être composée d'une combinaison de ces deux types et ne compter que pour une seule enseigne, à la condition que toutes les autres dispositions du règlement soient satisfaites, notamment celles concernant l'aire maximale.

Sur un lot d'angle ou lot transversal, une enseigne peut être autorisée sur chacune des rues en autant

que la plus courte des lignes de rues mesure au moins trente mètres (30 m). De plus, dans ce cas, une distance d'au moins vingt mètres (20 m) doit séparer deux enseignes sur poteaux.

5.7.1.3

ENSEIGNES AUTORISEES SANS PERMIS

Les enseignes suivantes font exception à la règle énoncée à l'article 5.7.1.1 et sont autorisées pour tout le territoire assujetti, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir un permis de la Municipalité:

- a) Les enseignes émanant d'une autorité publique, municipale, provinciale, fédérale ou scolaire, ainsi que les drapeaux ou emblèmes d'un organisme politique, civique, philanthropique, éducationnel ou religieux. Ainsi, des enseignes temporaires annonçant une campagne, un événement ou une activité de ces autorités ou organismes.
- b) Les enseignes prescrites par la Loi, pourvu qu'elles n'aient pas plus de un mètre carré (1 m²).
- c) Les enseignes commémorant un fait ou un personnage historique, pourvu qu'elles ne soient pas destinées ou associées à un usage commercial.
- d) Les inscriptions, figures et symboles ciselés ou sculptés à même les murs d'un bâtiment, sauf ceux destinés à un usage commercial.
- e) Les enseignes concernant la pratique du culte et autres activités religieuses, pourvu qu'elles n'aient pas plus de un mètre carré (1 m²).
- f) Une (1) enseigne d'identification personnelle apposée contre le mur d'un bâtiment et n'indiquant que le nom, l'adresse, la profession ou le métier de l'occupant, pourvu qu'elle n'ait pas plus de deux mille centimètres carrés (0,2 m²) et qu'elle ne soit pas lumineuse.
- g) Les enseignes d'identification d'un bâtiment indiquant l'usage permis, le nom et l'adresse du bâti-

ment ou celui de l'exploitant, pourvu qu'elles n'aient pas plus de deux mille centimètres carrés (0,2 m²).

- h) Les enseignes temporaires ou lumineuses annonçant la mise en vente d'un bâtiment ou d'un terrain ou la location de logements, de chambres, de bureaux et autres locaux, pourvu que leur superficie n'excède pas deux milles cinq cents centimètres carrés (0,25 m²). Ces enseignes doivent être érigées sur le même terrain que l'usage auquel elles réfèrent.
- i) Les enseignes directionnelles destinées à l'orientation et la commodité du public, y compris les enseignes indiquant un danger, les entrées de livraison et autres enseignes similaires, pourvu qu'elles n'aient pas plus de deux mille cinq cents centimètres carrés (0,25 m²) et qu'elles soient situées sur le même terrain que l'usage principal qu'elles desservent.

5.7.2 Enseignes prohibées

Les enseignes suivantes sont prohibées partout sur le territoire assujetti:

- a) Les enseignes "publicitaires" (ou panneaux réclames), c'est-à-dire les enseignes attirant l'attention sur une entreprise, une profession, un produit, un service ou un divertissement exploité, pratiqué, vendu ou offert sur un autre terrain que celui où elle est placée, qu'elles soient temporaires ou permanentes.
- b) Toutes les enseignes lumineuses dont la source lumineuse est partie intégrale de l'enseigne, ou dont la source lumineuse est située derrière un matériau transparent ou translucide sur lequel le message est apposé.

Toutefois, les enseignes lumineuses indiquant l'heure, la température et autres renseignements analogues à l'intention du public ne sont pas prohibées, à condition que:

- 1
- leur surface n'excède pas un mètre carré (1m^2) et qu'aucun chiffre, lettre ou symbole n'ait plus de vingt-cinq centimètres (0.25 cm) de hauteur;
 - les changements de couleur et/ou d'intensité lumineuse ne se produisent pas plus d'une fois par trente (30) secondes.
- c) Les enseignes posées sur un toit, une galerie, un balcon, un escalier de service ou de secours, une clôture, un arbre ou devant une porte ou une fenêtre.
- d) Les enseignes illuminées par réflexion dont la source lumineuse projette un rayon ou un éclat lumineux hors du terrain où elle est située.

5.7.3 Enseignes temporaires pour nouvelles construction

Dans le cas de nouvelles constructions, certaines enseignes peuvent être autorisées à titre d'usage provisoire pour une période limitée, pourvu qu'elles soient conformes à toutes les autres dispositions réglementaires pertinentes et qu'un permis d'afficher soit émis au préalable, à savoir:

- a) Une (1) enseigne annonçant la construction d'un projet de développement résidentiel ou commercial pourvu que l'enseigne n'excède pas deux mètres carrés (2 m^2).
- b) Une (1) enseigne annonçant la location de logements dans une habitation en construction de quatre (4) logements ou plus, pourvu que sa superficie n'excède pas un mètre carré (1 m^2).

Les enseignes temporaires autorisées en vertu du présent article doivent être situées sur le même terrain que l'usage auquel elles réfèrent. Le permis ne doit être émis que simultanément ou après l'émission du permis de construire pour l'usage concerné, et sa période de validité est limitée à six (6) mois. Une fois ce ou ces délais expiré(s), une telle enseigne devient illégale et doit être enlevée.

En tout temps, une (1) seule des trois (3) enseignes autorisées en vertu des paragraphes 5.7.1.3 (h), 5.7.3 (a) et 5.7.3 (b) peut être érigée sur un terrain pour un même usage.

5.7.4 Implantation des enseignes

5.7.4.1

LOCALISATION PAR RAPPORT AUX LIGNES DE RUES

A l'exception des enseignes émanant d'autorités publiques autorisées en vertu de l'article 5.7.1, toute enseigne et toute partie d'une enseigne, y compris sa projection au sol, doit être distante d'au moins un mètre cinquante (1.50 m) de toute ligne de rue.

5.7.4.2

LOCALISATION AUX INTERSECTIONS

Sur un lot d'angle, là où elles sont autorisées, les enseignes ne doivent pas être implantées à l'intérieur d'un triangle de douze mètres (12 m) de côtés, ces deux côtés de 12 mètres étant mesurés à partir du point d'intersection des lignes de rues.

5.7.4.3

LOCALISATION AUX LIMITES DE ZONES

Aucune enseigne n'est autorisée à moins de dix mètres (10 m) d'une limite de zone publique.

5.7.5 Hauteur des enseignes

5.7.5.1

REGLE GENERALE

La hauteur maximale permise, mesurée verticalement du point le plus haut de l'enseigne au niveau du sol à

1

l'endroit de son implantation, est fixée ci-après pour chaque type de zone. Cependant, aucune enseigne apposée sur un bâtiment ne peut excéder le niveau du plafond du rez-de-chaussée.

De plus, toute enseigne doit être dégagée du sol d'au moins deux mètres cinquante (2.50 m).

5.7.5.2

ZONES D'HABITATION

Seule une enseigne apposé sur un bâtiment y est autorisée et sa hauteur maximale ne doit pas excéder de plus d'un mètre (1 m) le niveau du plafond du rez-de-chaussé; cette règle s'applique à tous les cas, y compris tous les usages complémentaires ainsi que les commerces permis dans de telles zones.

5.7.5.3

ZONES PUBLIQUES ET SEMI-PUBLIQUES

La hauteur maximale de toute enseigne permise dans ces zones est fixée à cinq mètres (5 m).

5.7.5.4

ZONES DE COMMERCE, ADMINISTRATION ET SERVICE

La hauteur maximale de toute enseigne permise dans ces zones est fixée à cinq mètres (5 m).

5.7.6 Aire des enseignes

5.7.6.1

CALCUL DE L'AIRE D'UNE ENSEIGNE

L'aire d'une enseigne est la mesure de la superficie ou surface délimitée par une ligne continue, réelle ou imaginaire, entourant les limites extrêmes d'une

enseigne, y compris toute matière servant à dégager cette enseigne d'un arrière-plan, mais à l'exclusion des supports, attaches ou montants.

5.7.6.2

REGLE GENERALE

Sur tout le territoire du "Vieux Cap-Rouge", l'aire maximale d'une enseigne est fixée à un mètre carré (1 m²).

L'enseigne autorisée pour un usage principal ou un terrain en vertu de l'article 5.7.1, peut être composée d'une (1) enseigne apposée sur la façade du bâtiment principal et d'une (1) enseigne sur poteau, à la condition que la superficie totale des deux (2) enseignes combinées n'excède pas le maximum permis dans la zone concernée, conformément au présent article.

5.7.6.3

REGLE D'EXCEPTION

- a) Lorsqu'une enseigne lisible sur deux côtés est identique sur chacune de ses faces, l'aire de l'enseigne est celle d'un des côtés seulement, pourvu que la distance moyenne entre les faces ne dépasse pas trente centimètres (30 cm). Si toutefois l'enseigne est lisible sur plus de deux côtés identiques, l'aire de l'enseigne est la somme de l'aire de deux de ses côtés.
- b) Dans le cas d'une enseigne pivotante ou rotative, l'aire de l'enseigne est égale à une fois et demi (1.5) l'aire de la face la plus grande.
- c) Lorsque plus d'une enseigne est autorisée sur un même terrain parce qu'il s'agit d'un lot d'angle ou d'un lot transversal, la superficie totale maximum autorisée pour toutes les enseignes combinées, est fixée dans ce cas à une fois et demie (1.5) le maximum normalement permis.
- d) Dans les zones publiques et semi-publiques, l'aire maximale des enseignes autorisées est fixée à

trois mètres carrés (3 m^2) pour un même terrain ou usage.

- e) Dans les zones de commerce, l'aire d'une enseigne ne doit pas excéder deux mille cinq cents centimètres carrés ($0,25 \text{ m}^2$) pour chaque mètre (1 m) de largeur du mur sur lequel elle est apposée, ni un mètre carré (1 m^2) pour chaque deux mètres (2 m) de front sur rue du terrain ou elle est érigée.

De plus, l'aire totale maximale des enseignes permises dans les zones de commerce est établie à deux mètres carrés (2 m^2).

5.8 TRAVAUX DE TERRASSEMENT (REPLISSAGE, EXCAVATION)

A l'intérieur des limites du "Vieux Cap-Rouge", nul ne peut effectuer des travaux de terrassement sans préalablement avoir obtenu un permis des Services de Protection de l'Environnement tel que stipulé à l'article 22 de la Loi 49 sur la Protection de l'Environnement.



VILLE DE
CAP-ROUGE

AVIS DE PROMULGATION

RÈGLEMENTS 845-87, 883-87, 884-87, 885-87 ET 886-87

AVIS PUBLIC est, par les présentes, donné par le soussigné, Greffier de la ville de Cap-Rouge:

QUE ce Conseil a adopté le 3 août 1987, les règlements suivants:

883-87 ayant pour effet de remplacer le règlement numéro 839-86 – Plan d'urbanisme – afin de le rendre conforme aux objectifs et orientations du Schéma d'aménagement de la CUQ ainsi qu'aux dispositions du Document complémentaire;

884-87 ayant pour effet de remplacer le règlement numéro 840-86 – Zonage – afin de le rendre conforme aux objectifs et orientations du Schéma d'aménagement de la CUQ ainsi qu'aux dispositions du Document complémentaire et d'abroger le règlement numéro 500-78;

885-87 ayant pour effet de remplacer le règlement numéro 841-86 – Lotissement – afin de le rendre conforme aux objectifs et orientations du Schéma d'aménagement de la CUQ ainsi qu'aux dispositions du Document complémentaire et d'abroger le règlement numéro 651-82;

886-87 ayant pour effet de remplacer le règlement numéro 842-86 – Construction – afin de le rendre conforme aux objectifs et orientations du Schéma d'aménagement de la CUQ ainsi qu'aux dispositions du Document complémentaire et d'abroger le règlement numéro 652-82;

QUE la Communauté urbaine de Québec a émis un avis de confirmation à l'égard de ces règlements le 6 octobre 1987;

QUE ce Conseil a adopté le 8 septembre 1987, le règlement numéro 845-87 ayant pour effet l'ouverture de la rue Caroline-Valin et l'extension des réseaux d'aqueduc et d'égouts sanitaire et pluvial, payables à même l'appropriation d'une somme de 234 000 \$ au budget 1987, à être déposée par le promoteur domiciliaire;

QUE ce projet a été considéré par la Communauté urbaine de Québec le 7 octobre 1986 comme étant de nature purement locale;

QUE le ministère de l'Environnement a autorisé l'exécution de ce projet le 10 septembre 1987;

QUE les intéressés pourront consulter les règlements numéros 845-87, 883-87, 884-87, 885-87 et 886-87 au bureau des archives de la Ville;

QUE lesdits règlements entreront en vigueur selon la Loi.

DONNÉ À CAP-ROUGE, CE 26^e JOUR D'OCTOBRE 1987.

Le greffier,
LAURENT-A. BOMBARDIER

L'Appel 26/10/87