

Tables des Matières

Chapitre 1	Préambule
Chapitre 2	Terminologie
Chapitre 3	Groupement des usages
Chapitre 4	Répartition en zones et plan de zonage
Chapitre 5	Dispositions communes à toutes les zones concernant les marges de recul et les cours arrières
Chapitre 6	Dispositions communes à toutes les zones concernant les usages autorisés dans les marges et les cours arrière
Chapitre 7	Autres dispositions communes à toutes les zones
Chapitre 8	Dispositions applicable à la zone résidence R-A-A
Chapitre 9	Dispositions applicable à la zone résidence R-A-B
Chapitre 10	Dispositions applicable à la zone résidence R-A-C
Chapitre 11	Dispositions applicable à la zone résidence R-B
Chapitre 12	Dispositions applicable à la zone résidence R-C
Chapitre 13	Dispositions applicable à la zone résidence R-X
Chapitre 14	Dispositions applicable à la zone commerce C-A
Chapitre 15	Dispositions applicable à la zone commerce C-B
Chapitre 16	Dispositions applicable à la zone commerce C-C
Chapitre 17	Dispositions applicable à la zone industrie I-A
Chapitre 18	Dispositions applicable à la zone industrie I-B
Chapitre 19	Dispositions applicable à la zone industrie I-C
Chapitre 20	Dispositions applicable à la zone publics P-A
Chapitre 21	Dispositions applicable à la zone publics P-B
Chapitre 22	Dispositions applicable à la zone différée E
Chapitre 23	Permis de lotissement et procédure à suivre
Chapitre 24	Dispositions applicable aux opérations d'ensemble de groupe d'habitations homogènes
Chapitre 25	Dispositions applicable aux groupe d'habitation mixtes dans les zones résidences, autres que la zone R-A-A
Chapitre 26	Dispositions applicable aux opérations d'ensemble d'un groupe d'habitations comprenant au moins 75 logements
Chapitre 27	Dispositions relatives aux stationnement hors-rue et aux espaces pour le chargement et le déchargement
Chapitre 28	Dispositions relatives aux enseignes
Chapitre 29	Usages dérogatoires
Chapitre 30	Dispositions relatives à l'administration.

C A N A D A
PROVINCE DE QUEBEC
VILLE DE VANIER

REGLEMENT NUMERO 516

A une séance spéciale du Conseil municipal de la ville de Vanier, tenue dans la salle du Conseil, hôtel de ville, ville de Vanier, le jeudi 12 février 1970, à 7.35 hres. P.M., furent présents les conseillers Louis Cardinal, Alfred Baker, Paul-Henri Lachance, Maurice Larose, Laval Fortin, André Morin et Claude Martin, sous la présidence de Son Honneur le Maire Jean-Paul Nolin, formant quorum, soit tous les membres du Conseil.

REGLEMENT DE ZONAGE

CONSIDERANT qu'avais de présentation de ce règlement a été préalablement donné soit à la séance de ce conseil tenue le 30ième jour de décembre 1969.

EN CONSEQUENCE IL EST par le présent règlement décrété, statué et ordonné, et ledit Conseil décrète, statue et ordonne ce qui suit:

CHAPITRE 1

PREAMBULE

1. 1 Titre du règlement :

Le présent règlement peut être cité sous le titre de "REGLEMENT DE ZONAGE".

1. 2 But du règlement :

Le présent règlement établit une série de mesures devant favoriser l'évolution souhaitable des établissements humains en déterminant les principes de leur localisation et les conditions de leur implantation.

1. 3 Règlements abrogés :

Le règlement no. 324 ainsi que ses amendements et tous les autres règlements ou parties de règlements antérieurs relatifs au zonage, de la Corporation, incompatibles avec les dispositions de ce règlement sont abrogés et remplacés par le présent règlement.

1. 4 Interprétation du texte :

- l'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
- le mot "DOIT" implique une obligation absolue; le mot "PEUT" conserve un sens facultatif;
- le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique;
- le mot "CORPORATION" désigne la Corporation Municipale de la Ville de Vanier;
- le mot "MUNICIPALITE" désigne le territoire administré par la Corporation;
- le mot "CONSEIL" désigne le Conseil de la Corporation.

1. 5 Interprétation de la réglementation :

Pour déterminer 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 ou s'inscrivant dans les cadres des normes établies par le présent règlement;

- un usage autorisé dans une zone est prohibé dans toutes les autres zones, à moins que ce même usage ne soit autorisé explicitement dans plusieurs zones ou d'une zone à l'autre;
- l'autorisation d'un usage spécifique exclut un autre usage plus générique pouvant le comprendre;
- l'autorisation d'un usage principal pour un emplacement donné implique automatiquement l'autorisation d'un usage complémentaire pour ce même emplacement, et sans nécessité d'un permis additionnel à cet effet, si tel usage complémentaire a fait concurrence l'objet de permis émis pour l'usage principal et que mention en est faite au permis. Si ces conditions ne sont pas remplies, ce qui selon ce règlement était un usage complémentaire devient un usage principal, mais cet usage devenu principal n'est cependant pas sujet à cette disposition de l'Article 30.3 décrétant qu'il ne doit y avoir qu'un usage principal par emplacement.

CHAPITRE 2

TERMINOLOGIE

2. 1 Groupe de définitions se rapportant au mot "habitation" :

2. 1. 1 Habitation :

bâtiment destiné à abriter des êtres humains et comprenant un ou plusieurs logements.

2. 1. 2 Logement :

lieu abrité où une famille peut vivre, dormir, manger et jouir des services sanitaires. N'inclut pas motel, hôtel, garni, pension ni remorque.

2. 1. 3 Famille :

une personne ou un groupe de personnes, apparentées par le sang ou le mariage, ou un groupe d'au plus cinq personnes non apparentées par le sang ou le mariage, vivant ensemble comme ménage simple dans un logement.

2. 1. 4 Habitation unifamiliale :

habitation comprenant un seul logement.

2.1. 4. 1 Habitation unifamiliale isolée : habitation unifamiliale non adjacente ni reliée à une autre ou n'en faisant pas partie.

2.1. 4. 2 Habitation unifamiliale jumelée : habitation unifamiliale reliée à une autre habitation unifamiliale par un mur mitoyen ou commun.

2.1. 4. 3 Habitation unifamiliale triplée : groupe de trois habitations unifamiliales réunies par des murs ou parties de murs communs, sans pour autant être une habitation unifamiliale contigue.

2.1. 4. 4 Habitation unifamiliale quadruplée : habitation unifamiliale jumelée, réunie à une habitation jumelée sans pour autant être une habitation unifamiliale contigue.

2.1. 4. 5 Habitation unifamiliale contigue : habitation unifamiliale dont les deux murs latéraux sont communs en tout ou en partie à des habitations unifamiliales adjacentes; toutefois, les habitations de chacune des extrémités sont considérées comme des habitations unifamiliales contigues.

2. 1. 5 Habitation bifamiliale :

- 2. 1. 5. 1 Habitation bifamiliale isolée : habitation bifamiliale comprenant deux logements superposés.
- 2. 1. 5. 2 Habitation bifamiliale jumelée : habitation bifamiliale reliée à une autre habitation bifamiliale par un mur mitoyen ou commun.
- 2. 1. 5. 3 Habitation bifamiliale contigue : habitation bifamiliale dont les murs latéraux sont communs en tout ou en partie à des habitations bifamiliales adjacentes; toutefois, les habitations de chacune des extrémités sont considérées comme des habitations bifamiliales contigues.

2. 1. 6 Habitation trifamiliale :

habitation de deux étages comprenant trois logements.

2. 1. 7 Habitation multifamiliale :

habitation comprenant trois logements superposés ou une habitation de plus de trois logements.

- 2. 1. 7. 1 Habitation multifamiliale isolée : habitation multifamiliale dont tous les logements sont accessibles par au moins une entrée commune.
- 2. 1. 7. 2 Habitation multifamiliale jumelée : habitation multifamiliale reliée à une autre habitation multifamiliale par un mur mitoyen ou commun.
- 2. 1. 7. 3 Habitation multifamiliale contigue : habitation multifamiliale dont les murs latéraux sont communs en tout ou en partie à des habitations multifamiliales adjacentes; toutefois, les habitations de chacune des extrémités sont considérées comme des habitations multifamiliales contigues.

2. 1. 8 Habitation collective :

habitation abritant un groupe de personnes et comprenant les caractéristiques suivantes :

- les occupants ne sont pas apparentés;
- on ne peut individuellement y préparer des repas;
- les résidents y sont domiciliés d'une manière plus ou moins permanente par rapport au caractère transitoire des résidents des hôtels.

Sont considérées comme habitations collectives et de manière non limitative :

- les garnis;
- les pensions;
- les clubs privés et les bureaux d'associations où la principale activité n'est pas de nature commerciale;
- les couvents, les monastères;
- etc ...

2. 2 Groupe de définitions se rapportant au mot "usage" :

2. 2. 1 Usage :

Fin que l'on conçoit pour un emplacement, un bâtiment ou toute autre construction et à laquelle on destine ou par laquelle on aménage un emplacement, un bâtiment

ou toute autre construction et l'emploi qu'on peut en faire ou qu'on en fait.

2. 2. 2 Usage principal :

Usage faisant l'objet de la demande de permis, sauf dans le cas où la demande est pour un usage complémentaire.

2. 2. 3 Usage complémentaire :

Usage généralement relié à l'usage principal et contribuant à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément de ce dernier.

2. 2. 3. 1 Sont complémentaires à l'habitation :

- serres, potagers occupant moins de 25% de la superficie de terrain, pourvu qu'aucun produit ne soit étalé ou vendu sur les lieux;
- équipement de jeux;
- Les garages privés et les bâtiments pour l'entreposage de l'équipement nécessaire à l'entretien du terrain, à l'exclusion de tout bâtiment pouvant abriter des animaux de ferme ou d'élevage, pourvu qu'il n'occupe pas plus de 10% de la superficie du terrain et qu'il soit situé à au moins dix (10) pieds de toute porte ou fenêtre des habitations;
- piscines et pavillons de bain, pourvu qu'aucune charge d'admission ne soit faite sous quelques formes que ce soit;
- sculptures, "barbecues", mâts, treillis et autres objets d'architecture paysagiste;
- incinérateurs domestiques;
- occupations domestiques;
- une clôture par rapport à une piscine.

2. 2. 3. 2 Sont complémentaires aux usages autres que l'habitation et de manière non limitative :

- un presbytère par rapport à une église;
- des résidences pour le personnel, par rapport à une maison d'enseignement;
- tout équipement de jeux par rapport à l'organisation des loisirs;
- tout bâtiment généralement relié à un parc ou à un terrain de jeux;
- une résidence d'infirmières par rapport à un hôpital;
- une buanderie dépendant d'un hôpital;
- un logement pour un gardien à la condition que ce logement fasse corps avec le bâtiment principal;
- une cafétéria par rapport à un usage industriel;
- un kiosque à journaux par rapport à un usage commercial ou industriel;
- un bâtiment relié à une antenne ou tour de radio ou de télévision;

- entreposage de marchandises par rapport à un usage 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 25% de la superficie de plancher du bâtiment;
- la seule forme motrice employée soit l'électricité;
- qu'aucune machine ou outil servant à la réparation n'ait pas plus qu'un cheval vapeur;
- que l'opération ne cause ni bruit, ni odeur, ni fumée, ni vibration, ni chaleur, ni éclats de lumière;
- machineries et outils requis pour le bon fonctionnement d'une entreprise, ou nécessaires à l'entretien d'un équipement requis pour le bon fonctionnement d'une entreprise;
- la vente d'automobiles usagées par rapport à la vente d'automobiles neuves.

2. 2. 3. 3 Occupations domestiques : usage complémentaire à l'habitation présentant les caractéristiques suivantes :

- moins de 25% de la superficie de plancher de l'habitation sert à cet usage, exception faite des chambres louées;
- pas plus d'une personne résidant ailleurs est occupée à cet usage à l'exception 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 à l'exception d'une plaque professionnelle d'au plus un pied carré;
- aucune modification de l'architecture de l'habitation visible de l'extérieur;

Sont considérées comme occupations domestiques et de manière non limitative :

- l'exercice des professions dites libérales et autres professions ou métier comparables;
- la location d'au plus deux chambres pour au plus quatre personnes au total, pourvu que ces chambres, si elles étaient dans un sous-sol, soient reliées directement au rez-de-chaussée, par l'intérieur, et qu'elles soient parties du logement du rez-de-chaussée;

2. 2. 4 Usage provisoire :

Usage pouvant être autorisé pour des périodes de temps pré-établies. A l'expiration de la période ainsi déterminée, un usage provisoire devient dérogatoire. Un usage provisoire peut ne pas être entièrement conforme aux dispositions de ce règlement.

Sont considérés comme provisoires, les usages suivants et de manière non limitative :

- les bâtiments d'occasion ou cabanes pré-fabriquées, érigés pour faciliter une construction projetée et pour y abriter les menus outils et les 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;
- la vente des arbres de Noël durant une période n'excédant pas quarante-cinq (45) jours;
- bâtiments ou cabanes pré-fabriquées, utilisés pour la vente immobilière durant une période n'excédant pas un (1) an. Toutefois, ce permis peut être renouvelé annuellement;
- les cirques et carnavals pour une période n'excédant pas vingt-cinq (25) jours;
- toute construction temporaire ou autre, pour assemblées populaires, n'excédant pas soixante (60) jours;
- les garages privés et abris d'autos dans la marge de recul, entre le 1er novembre d'une année et le 1er avril de l'année suivante.

2. 3 Groupe de définitions se rapportant aux marges et aux cours :

2. 3. 1 Ligne avant :

Ligne séparant un emplacement de l'emprise d'une rue.

2. 3. 2 Ligne latérale :

Ligne séparant un emplacement d'un autre et perpendiculaire ou sensiblement perpendiculaire à une ligne de rue.

2. 3. 3 Ligne arrière :

Ligne séparant un emplacement d'un autre sans être une ligne avant, ni une ligne latérale.

2. 3. 4 Marge de recul :

Espace compris entre la ligne avant, que la rue soit existante, homologuée ou proposée, et une ligne intérieure parallèle à celle-ci. La largeur de la marge ainsi créée est établie par le présent règlement.

2. 3. 5 Marge d'isolement latérale :

Espace compris entre une marge de recul, une ligne latérale, une cour arrière et une ligne intérieure parallèle à la ligne latérale, située à une distance fixée par ce règlement.

2. 3. 6 Cour arrière :

Espace compris entre la ligne arrière, les lignes latérales, et le mur arrière d'un bâtiment et ses prolongements imaginables. Sur un emplacement d'angle, la cour arrière est l'espace compris entre les lignes latérales et le prolongement imaginaire des murs latéraux d'un bâtiment.

2. 3. 7 Cour avant :

Espace compris entre une marge de recul, les marges latérales, un mur avant et ses prolongements.

2. 3. 8 Cour latérale :

espace compris entre une marge de recul ou une cour avant s'il en est, une marge latérale, une ligne arrière ou une cour arrière s'il en est, et un mur latéral et ses prolongements imaginables.

2. 3. 9 Mur avant :

mur d'un bâtiment le plus rapproché de la ligne avant et parallèle ou sensiblement parallèle à celle-ci. La ligne de ce mur peut être brisée.

2. 3. 10 Mur latéral :

mur d'un bâtiment parallèle ou sensiblement parallèle à une ligne latérale. La ligne de ce mur peut être brisée.

2. 3. 11 Mur arrière :

mur d'un bâtiment le plus rapproché de la ligne arrière et parallèle ou sensiblement parallèle à celle-ci. La ligne de ce mur peut être brisée. Sur un emplacement d'angle ou transversal, un bâtiment peut ne pas avoir de mur arrière.

2. 4 Groupe de définitions se rapportant au mot "EMPLACEMENT " :

2. 4. 1 Lot :

parcelle de terrain identifiée et délimitée sur un plan de cadastre fait et déposé conformément à l'Article 2175 du Code Civil.

2. 4. 2 Emplacement :

un ou plusieurs lots, ou parties de lots, servant ou pouvant servir à un seul usage principal.

2. 4. 3 Ensemble d'emplacements :

un ou plusieurs emplacements ou parties d'emplacements servant ou pouvant servir à plus d'un usage principal aux conditions stipulées dans le présent règlement.

2. 4. 4 Emplacement d'angle :

emplacement sis à un carrefour de rue mais dont l'angle d'intersection est moindre que cent trente-cinq degrés (135°). Un emplacement sis en bordure d'une rue, en un point où la ligne de rue décrit un arc sous-tendu par un angle de moins que cent trente-cinq degrés (135°), est aussi considéré comme un emplacement d'angle. Un emplacement d'angle peut ne pas avoir de ligne arrière ou de ligne latérale.

2. 4. 5 Emplacement transversal :

emplacement autre qu'un emplacement d'angle, ayant plus d'une ligne avant. Un emplacement transversal n'a pas de ligne arrière et peut ne pas avoir de ligne latérale.

2. 4. 6 Emplacement d'angle transversal :

emplacement sis à un double carrefour de rues et ayant plus d'une ligne avant. Un emplacement d'angle transversal n'a pas de ligne arrière et ne peut avoir plus d'une ligne latérale.

2. 4. 7 Rapport plancher-terrain :

superficie de plancher d'un bâtiment divisée par la superficie du terrain sur lequel il est érigé. La superficie de plancher d'un bâtiment est la somme des surfaces horizontales de tous les planchers, mesurée de la paroi extérieure des murs extérieurs ou de la ligne d'axe des murs mitoyens. La superficie de plancher inclut la surface d'un sous-sol utilisé à des fins résidentielles, commerciales ou industrielles, mais n'inclut pas :

- cette partie d'un sous-sol utilisée pour l'entreposage ou occupée par des appareils de chauffage;
- cette partie d'un sous-sol utilisée pour garer des véhicules automobiles;
- un grenier dont la hauteur est moindre de sept pieds (7').

2. 5 Définitions diverses :

2. 5. 1 Bâtiment :

une construction avec toit supporté par des colonnes ou des murs, utilisée pour abriter des êtres humains, des animaux ou des objets.

2. 5. 2 Construction :

Assemblage de matériaux reliés au sol comprenant d'une manière non limitative, les affiches, panneaux-réclames, les réservoirs et les pompes à essence, les piscines, etc ...

2. 5. 3 Unité de voisinage :

Ce sont les cellules domiciliaires dont on parle dans le rapport d'accompagnement du plan d'urbanisme directeur.

2. 5. 4 Étage :

Ce volume d'un bâtiment compris entre un plancher, un plafond et les murs. Le premier étage est celui dont plus de la moitié du volume est situé à un niveau supérieur à celui du niveau moyen d'emplacement. Toutefois, si le niveau moyen d'emplacement est plus bas que celui de la rue, le premier étage est celui dont plus de la moitié du volume est situé au-dessus du niveau de la rue.

2. 5. 5 Garage et abri d'auto :

2. 5. 5. 1 Garage privé : garage situé sur le même emplacement que le bâtiment principal et servant à remiser les véhicules automobiles des occupants du bâtiment principal, sujet aux restrictions suivantes :

- au plus trois (3) véhicules par habitation unifamiliale;
- au plus deux (2) véhicules par logement pour les habitations bifamiliales et trifamiliales;
- au plus une moyenne de un point cinq (1. 5) véhicule par logement pour les habitations multifamiliales.

2. 5. 5. 2 Abri d'auto : espace recouvert par un toit reposant sur des colonnes; la surface verticale délimitée par les colonnes, le sol et la ligne de toit pouvant être bâtie dans une proportion d'au plus cinquante pour cent (50%). Lorsqu'un côté de l'abri est formé par un mur d'un bâtiment auquel cet abri est attaché, le mur n'est pas compté dans le cinquante pour cent (50%). S'il est une porte à l'entrée d'automobile, l'abri est considéré comme un garage aux fins du présent règlement.
2. 5. 5. 3 Garage de stationnement : bâtiment servant au remisage des véhicules-automobiles moyennant rémunération.

2. 5. 6 Hauteur d'un bâtiment :

2. 5. 6. 1 Exprimée en pieds : distance verticale entre le rez-de-chaussée et un plan horizontal passant par :
- la partie la plus élevée de l'assemblage d'un toit plat;
 - le niveau moyen entre l'avant-toit et le faite dans le cas d'un toit en pente, à tympan, à mansarde ou en croupe.
2. 5. 6. 2 Exprimée en étage : le nombre d'étages entre le toit et le rez-de-chaussée.

2. 5. 7 Roulotte :

véhicule reposant sur des roues, utilisé pour vivre, manger et dormir, ou utilisé à des fins commerciales.

2. 5. 8 Rez-de-chaussée :

le plancher du premier étage.

2. 5. 9 Rue :

chemin public donnant accès aux terrains riverains.

2. 5. 10 Sous-sol et cave :

ce volume d'un bâtiment compris sous le rez-de-chaussée.

2. 5. 11 Station-service :

un bâtiment ou un emplacement avec pompes et réservoir à pétrole où l'on dispense aux véhicules-moteurs les services suivants seulement :

- a) vente de carburant, de lubrifiant et d'accessoires pouvant être rapidement incorporés aux véhicules-moteurs;
- b) lubrification et remorquage des véhicules-moteurs;
- c) lavage des véhicules-moteurs comme service complémentaire;
- d) réglage et entretien de moteurs comme service complémentaire.

2. 5. 12 Superficie occupée de l'emplacement :

projection maximum horizontale sur un emplacement de cette partie d'un bâtiment au-dessus du sol.

CHAPITRE 3 - GROUPEMENT DES USAGES

3. 1 Les Groupes habitations ;

Dans les groupes habitations sont réunies les habitations apparentées quant à leur masse ou leur volume, quant à la densité de peuplement qu'elles représentent, ainsi qu'à leurs effets sur les services publics, tels la voirie, l'aqueduc, les égouts, les écoles, les parcs, etc ...

3. 1. 1 Groupe habitation 1:

sont de ce groupe les habitations unifamiliales isolées.

3. 1. 2 Groupe habitation 2 :

sont de ce groupe, pourvu qu'elles n'aient pas plus de deux (2) étages :

- les habitations unifamiliales jumelées;
- les habitations unifamiliales triplées;
- les habitations unifamiliales quadruplées;
- les habitations unifamiliales contigues.

3. 1. 3 Groupe habitation 3 :

sont de ce groupe, pourvu qu'elles aient deux (2) étages:

- les habitations bifamiliales isolées;
- les habitations bifamiliales jumelées;
- les habitations trifamiliales;
- les habitations bifamiliales contigues;
- les habitations multifamiliales isolées.

3. 1. 4 Groupe habitation 4 :

sont de ce groupe, pourvu qu'elles aient plus de deux (2) étages :

- les habitations multifamiliales isolées;
- les habitations multifamiliales jumelées;
- les habitations multifamiliales contigues.

3. 2 Les groupes commerce :

3. 2. 1 Groupe commerce 1 :

sont de ce groupe, les usages du type vente au détail et services dont le rayon d'action est sensiblement limité à l'échelon de l'unité de voisinage, et qui possèdent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes:

- sauf dans les cas énumérés ci-dessous, où il pourrait en être autrement, toutes les opérations sont faites à l'intérieur d'un bâtiment et aucune marchandise n'est remise à l'extérieur;
- la marchandise vendue est généralement transportée par le client lui-même ou lui est livrée par des véhicules automobiles d'au plus une tonne de charge utile;
- la seule force motrice utilisée est l'électricité, et sa puissance ne dépasse pas un cheval-vapeur;

- l'usage n'est d'aucun inconvénient pour le voisinage.

Sont de ce groupe, et de manière non limitative, les établissements, places d'affaires, magasins de détail, occupations et métiers mentionnés dans la liste ci-dessous :

- banques et établissements similaires, comptoirs extérieurs;
- buanderies à lessiveuses individuelles;
- buanderies sans service de collecte ou livraison: blanchissage et repassage de linge de corps et de maison, remaillage;
- bureau, immeuble à bureaux comprenant: des locaux d'au plus deux mille pieds carrés (2,000 p.c.);
- chaussures : réparation de;
- cliniques médicales;
- coiffeur;
- couturiers, sur mesure ou à façon;
- fleuristes : sans culture;
- garderie d'enfants;
- magasins d'alimentation, vente au détail;
- magasins de réception et de distribution de linge à blanchir pour buanderies, ou d'effets à traiter pour nettoyeurs-teinturiers, sans atelier annexé;
- parcs de stationnement de véhicules automobiles à l'usage de la clientèle d'établissements de commerce situés dans l'arrondissement concerné;
- pharmacies;
- restaurants, cafés-terrasses;
- tabac, débits de;
- taxis, poste de;
- vêtements, vente de.

3. 2. 2 Groupe commerce 2 :

sont de ce groupe, les usage du type vente au détail et services dont le rayon d'action s'étend sur plus d'une unité de voisinage et qui possèdent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

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

Sont de ce groupe et de manière non limitative, les établissements, places d'affaires, magasins de détail, occupations et métiers mentionnés dans la liste ci-dessous :

- bicyclette, réparation, location, vente de;
- boissons alcooliques, débits de;

- bureaux;
- cabarets
- centraux téléphoniques;
- chiens, chats, oiseaux, vente de;
- clubs sociaux;
- cuisine à emporter;
- ébéniste;
- électriciens;
- encanteurs;
- enseignement commercial, à but lucratif, établissements d';
- fourreurs de détail;
- fripiers;
- galeries d'amusement;
- garage de stationnement;
- gares d'autobus;
- hôtel;
- journaux, édition, impression;
- laboratoires médicaux;
- location de voitures-automobiles;
- loueurs de costumes;
- magasins à rayons;
- nettoyage à sec, établissements de; (aux conditions suivantes) :
 - 1) y sera installé par établissement, au plus un appareil de nettoyage à sec dont la capacité globale par heure d'opération n'excédera pas cent vingt-cinq (125) livres d'effets nettoyés;
 - 2) seuls des solvants non inflammables et non détonnants seront employés dans les appareils et dans les établissements.
- parcs de stationnement pour véhicules-automobiles;
- plombiers;
- pompes funèbres, établissements de; salons mortuaires;
- prêteurs sur gage;
- remboureur;
- reproduction de plans;
- restaurant avec ou sans service extérieur;
- salles d'exposition;
- serres commerciales d'une superficie maximum de mille pieds carrés (1,000 p.c.);
- serruriers;
- sports; établissements de sports exercés entièrement à l'intérieur;

- stations-services;
- studios de radio-diffusion ou de télévision;
- tavernes;
- vente au détail, établissements de.

3. 2. 3 Groupe commerce 3 :

sont de ce groupe, les usages des types vente et service, dont le rayon d'action est généralement de nature régionale et qui possèdent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- sauf pour les établissements de vente de véhicules et les pépinières, toutes les opérations sont faites à l'intérieur d'un bâtiment et aucune marchandise n'est remise à l'extérieur;
- l'usage cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclats de lumière, ni vibrations, ni de bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit normal de la rue aux limites du terrain.

Sont de ce groupe, et de manière non limitative, les établissements, places d'affaires, magasins de détail, occupations et métiers mentionnés dans la liste ci-dessous :

- automobiles, établissements de lavage;
- automobiles, vente de;
- automobiles, vente de parties d';
- cinémas, studios de;
- commerce de gros;
- entreposage;
- hôpitaux d'animaux domestiques;
- motels;
- machinerie lourde, vente de;
- machinerie aratoire, vente de;
- matériaux de construction, vente de.

3. 2. 4 Groupe commerce 4 :

sont de ce groupe les usages des types vente et service, possédant une ou plusieurs caractéristiques suivantes :

- la marchandise est généralement déposée en tout ou en partie à l'extérieur des bâtiments;
- l'usage cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclats de lumière, ni vibrations, ni de bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit normal de la rue aux limites du terrain.

Sont de ce groupe, et de manière non limitative, les établissements, places d'affaires, magasins de détail, occupations et métiers mentionnés dans la liste ci-dessous :

- autobus, garage de réparation, d'entretien;
- automobile, atelier de réparation (sans service de vente);
- buanderie avec service de collecte ou livraison;
- camion, garage de;
- camionnage, dépôt d'entreprise de;
- électriciens, avec entreposage extérieur;
- machinerie aratoire, réparation (sans service de vente);
- matériaux de construction, cours à, et entrepôt, vente de;

- matériel d'entrepreneurs, parc de;
- moteur, location, réparation, entretien;
- motocyclette, location, réparation, vente de, club de;
- nettoyage à sec, non inclus dans le "groupe commerce A";
- plombier, avec entreposage extérieur;
- pneus, réchapage.

3. 3 Les groupes industrie :

3. 3. 1 Groupe (industrie 1 :

sont de ce groupe, les établissements industriels et les établissements commerciaux, non apparentés à la vente au détail, qui satisfont aux exigences suivantes :

- ne sont cause, ni de manière soutenue, ni de manière intermittente, d'aucun bruit, fumée, poussière, odeur, gaz, chaleur, éclats de lumière, vibrations, ni de quelque autre inconvénient que ce soit pour le voisinage immédiat;
- ne présentent aucun danger d'explosion ou d'incendie;
- toutes les opérations, sans exception sont menées à l'intérieur d'édifices complètement fermés;
- aucune marchandise n'est laissée à l'extérieur de l'édifice pour quelque période que ce soit.

3. 3. 2 Groupe industrie 2 :

sont de ce groupe les usage du type manufactures, ateliers, usines, chantiers, entrepôts, et autres usages non compris dans les autres groupes, s'ils satisfont aux exigences suivantes, concernant le bruit, la fumée, la poussière, les odeurs, les gaz, les éclats de lumière, la chaleur et les vibrations.

3. 3. 2. 1 Le bruit : l'intensité du bruit ne doit pas être supérieure à l'intensité moyenne du bruit normal de la rue et de la circulation aux limites du terrain aux heures de pointe.

3. 3. 2. 2 La fumée : L'émission de fumée de quelque source que ce soit, dont la densité excède celle décrite comme numéro 1 du "Ringleman Chart", est prohibée; à l'exception cependant d'une fumée dont l'ombre ne serait pas plus noire que le numéro 2 du "Ringleman Chart", pour une période ou des périodes ne dépassant pas quatre (4) minutes par demi-heure.

Pour établir la densité des fumées on aura recours au diagramme Ringleman, tel que publié et utilisé par le "United States Bureau of Mines".

Le fardeau de la preuve repose sur le demandeur. Il est loisible à la Corporation d'exiger une telle preuve aussi souvent qu'elle le juge à propos, pour s'assurer de la bonne observance de ce règlement.

3. 3. 2. 3 La poussière : toute poussière ou cendre de fumée est prohibée.

3. 3. 2. 4 Les odeurs et les gaz: l'émission d'odeur ou de gaz au-delà des limites du terrain est prohibée.

3. 3. 2. 5 Les éclats de lumière : aucune lumière éblouissante, directe ou réfléchiée par le ciel ou autrement, émanant d'arcs électriques, de chalumeaux à acétylène, de phares d'éclairage, de hauts-fourneaux, ou autres procédés industriels de même nature, ne doit être visible d'où que ce soit hors des limites du terrain.
3. 3. 2. 6 La chaleur : aucune chaleur émanant d'un procédé industriel ne doit être ressentie hors des limites du terrain.
3. 3. 2. 7 Les vibrations : aucune vibration terrestre ne doit être perceptible aux limites du terrain.

3. 3. 3 Groupe industrie 3 :

sont de ce groupe, les établissements commerciaux, manufactures, ateliers, usines, chantiers, entrepôts et autres usages non compris dans les autres groupes, s'ils satisfont aux exigences suivantes, concernant le bruit, la fumée, la poussière, les odeurs, les gaz, les éclats de lumière, la chaleur et les vibrations :

3. 3. 3. 1 Le bruit : aux limites de la zone, l'intensité du bruit ne doit pas être supérieure à l'intensité moyenne du bruit normal de la rue et de la circulation aux mêmes endroits.

D'autre part, l'intensité maximum du bruit permisible ailleurs dans la zone est établie dans le tableau ci-après :

Bruit maximum permisible

Bandes de fréquences en cycles, par seconde	Intensité permise aux limites des lots, en décibels
0 - 75	72
75 - 150	67
150 - 300	59
300 - 600	52
600 - 1200	46
1200 - 2400	40
2400 - 4800	34
4800 - et plus	32

La preuve que les limites permissibles ne sont pas dépassées repose sur le demandeur. Il est de plus loisible à la Corporation d'exiger une telle preuve aussi souvent qu'elle le juge à propos pour s'assurer de la bonne observance de ce règlement.

Il est aussi loisible à la Corporation d'exiger que les bruits incommodants, mais de nature intermittente, soient assourdis au moyen de silencieux, de gueules-de-loups ou autres dispositions efficaces.

3. 3. 3. 2 La fumée : l'émission de fumée de quelque source que ce soit, dont la densité excède celle décrite comme numéro 2 du "Ringleman Chart", est prohibée à l'exception cependant d'une fumée dont l'ombre ne serait pas plus noire que le numéro 3 du "Ringleman Chart" pour une période ou des périodes ne dépassant pas quatre (4) minutes par demi-heure.

Pour établir la densité des fumées on aura recours au diagramme Ringleman, tel que publié et utilisé par le "United States Bureau of Mines".

Le fardeau de la preuve repose sur le demandeur. Il est loisible à la Corporation d'exiger une telle preuve aussi souvent qu'elle le juge à propos, pour s'assurer de la bonne observance de ce règlement.

3. 3. 3. 3 La poussière : la poussière, les cendres ne doivent pas excéder trois (3) grains par pied cube de gaz de fumée à une température de cheminée à 500° F; de cette quantité, pas plus de deux grains doivent être retenus sur un tamis de gaz métallique 325 U.S. Standard. Ces conditions doivent être remplies lorsque le surplus d'air dans la cheminée à pleine capacité ne dépasse pas cinquante pour cent (50%).

Le fardeau de la preuve repose sur le demandeur. Il est loisible à la Corporation d'exiger une telle preuve aussi souvent qu'elle le juge à propos, pour s'assurer de la bonne observance de ce règlement.

3. 3. 3. 4 Les odeurs et les gaz : l'émission d'odeur ou de gaz au-delà des limites de la zone, en quantité suffisante pour incommoder la population des zones adjacentes ou pour devenir une nuisance ou un danger public, est prohibée.

Dans le cas de litige, on aura recours, selon le cas, au tableau 3 "Odor Thresholds", ou au tableau 1 "Industrial Hygiene Standards, Maximum Allowable Concentration", du cinquième chapitre du "Air Pollution Abatement Manual", Copyright 1951, par Manufacturing Chemists Association Incorporated, Washington, D.C.

3. 3. 3. 5 Les éclats de lumière : aucune lumière éblouissante, directe ou réfléchie par le ciel ou autrement, émanant d'arcs électriques, de chalumeaux à acétylène, de phares d'éclairage, de hauts-fourneaux, ou autres procédés industriels de même nature, ne doit être visible d'où que ce soit hors des limites de la zone.

3. 3. 3. 6 La chaleur : aucune chaleur émanant de procédé industriel ne doit être ressentie hors des limites de la zone.

3. 3. 3. 7 Les vibrations : tout usage créant des vibrations terrestres perceptibles par le sens de l'homme doit être distant d'au moins cinquante pieds (50') de toute ligne séparative de terrain.

Sont entre autres de ce groupe :

- automobiles usagées, démontage, récupération de parties, de pièces d';
- bois, cour à; scierie, rabotage;
- charbon, cour à.

3. 4 Les groupes publics et semi-publics :

3. 4. 1 Groupe public 1 :

sont de ce groupe les usages impliquant comme activités principales, la récréation et l'éducation au palier de l'unité de voisinage, et sous l'égide d'organismes à but non-lucratif.

Sont de ce groupe et de manière non limitative, les usages mentionnés ci-dessous :

- bibliothèques;
- centre communautaires;
- centres de loisirs;
- cliniques médicales;
- édifices de culte;

- garderies;
- maisons d'enseignement;
- musées;
- parcs et terrains de jeux, publics;
- résidences de professeurs;
- salles paroissiales.

3. 4. 2 Groupe public 2 :

sont de ce groupe les usages de nature publique ou semi-publique desservant l'ensemble de la communauté.

Sont de ce groupe et de manière non limitative, les usages mentionnés ci-après :

- asiles;
- golfes publics ou privés;
- habitations collectives;
- hôpitaux;
- hospices;
- institutions religieuses en général;
- maisons de retraite de convalescence, de repos;
- monastères;
- noviciats;
- orphelinats;
- sanatoriums;
- séminaires;
- universités.

3. 5 Les groupes récréation commerciale :

3. 5. 1 Groupe récréation commerciale 1 :

sont de ce groupe les usages impliquant comme principale activité, la récréation sous l'égide de l'entreprise privée et n'offrant pas d'inconvénient pour le voisinage.

Sont entre autres de ce groupe :

- cinémas;
- culture physique, établissement de;
- salles de billard;
- salles de danse, studios de;
- salles de quilles;
- salles de réception;
- salles de spectacle;
- théâtres;

- tir, stands de, pour tri réduit, à l'intérieur de bâtiment.

3. 5. 2 Groupe récréation commerciale 2 :

sont de ce groupe les usages impliquant comme principale activité, la récréation, mais qui par leur nature, sont cause d'inconvénient pour le voisinage.

Sont entre autres de ce groupe :

- cirques;
- courses d'automobiles;
- équitation, école de, entreprise privée;
- foires;
- parcs d'amusements;
- pistes de course de chevaux;
- représentation cinématographique en plein air;
- stades, arènes, établissements de sports opérés par l'entreprise privée;
- terrains d'expositions;
- tombola, entreprise privée.

3. 6 Les groupes agriculture :

3. 6. 1 Groupe agriculture 1 :

sont de ce groupe, les usages apparentés à la culture maraîchère.

Sont entre autres de ce groupe :

- culture des légumes et des fruits (commerciale);
- étalages pour la vente des produits cultivés sur place;
- pépinières;
- ruchers, etc ...;
- serres commerciales.

3. 6. 2 Groupe agriculture 2 :

sont de ce groupe, les usages apparentés à l'agriculture en général et à l'élevage.

CHAPITRE 4 REPARTITION EN ZONES ET PLAN
 DE ZONAGE

4. 1 Répartition du territoire en zones de réglementation :

Pour les fins de la réglementation des usages, la Municipalité est répartie en zones ci-après énumérées, apparaissant au plan de zonage ou susceptibles d'y apparaître à même la zone R-X, et identifiées par les lettres d'appellation ci-indiquées :

Zone d'habitation	R-A/A	Zone d'habitation	R-B
Zone d'habitation	R-A/B	Zone d'habitation	R-C
Zone d'habitation	R-A/C	Zone d'habitation	R-X
Zone de commerce	C-A	Zone d'industrie	I-A

Zone de Commerce	C-B	Zone d'industrie	I-B
Zone de commerce	C-C	Zone d'industrie	I-C
Zone publique et ins- titutionnelle	P-A	Zone publique et institutionnelle	P-B
Zone d'expansion	E		

4. 2 Répartition du territoire en secteurs de votation :

Pour les fins de votation, les zones sont subdivisées en secteurs identifiés par un chiffre placé à la suite des lettres d'appellation de zone, et délimitées sur un plan dit "plan de zonage".

4. 3 Plan de zonage :

le plan de zonage composé d'un feuillet authentiqué ce jour sous la signature du Maire et du greffier, font partie intégrante de ce règlement à toutes fins que de droit.

4. 4 Règles d'interprétation du plan de zonage :

La délimitation sur le plan de zonage, des secteurs ou des zones à secteur unique, est faite à l'aide de lignes ou de tracés identifiés dans la légende du plan. Lorsqu'il n'y a pas de mesures, les distances sont prises à l'aide de l'échelle du plan. En cas d'imprécision quant à la location exacte de ces limites, les règles suivantes s'appliquent :

4. 4. 1 Les limites doivent coïncider avec les lignes suivantes :

- l'axe ou le prolongement de l'axe des rues existantes, homologuées ou proposées;
- l'axe des voies principales des chemins de fer;
- l'axe des cours d'eau;
- les lignes de lotissement ou leurs prolongements;
- les limites de la Municipalité ou/;
- les lignes d'altitude.

4. 4. 2 Dans les cas spéciaux et exceptionnels :

où dans l'opinion du Conseil, il y aurait ambiguïté, imprécision ou confusion, quant aux limites d'un secteur, soit à cause d'une redivision de terrain, d'un déplacement de rue par rapport aux rues proposées, d'une modification d'homologation, d'un changement d'utilisation de terrain ou pour toutes autres raisons, le Conseil modifie ces limites par règlement, en procédant selon la Loi.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Concernant les marges de recul et les cours arrières.

5. 1 Les marges de recul :

5. 1. 1 Règle générale :

le règlement prévoit, dans la majorité des cas, un espace obligatoire entre la ligne de rue et une ligne parallèle à celle-ci. La largeur des marges ainsi créées est déterminée pour chaque cas aux chapitres 8 à 22 inclusivement de la réglementation par zone. Les dispositions des chapitres sont cependant assujetties aux dispositions du présent Article.

5. 1. 2 Règle individuelle :

Nonobstant les règles générales aux chapitres 8 à 22 inclusive-
ment concernant les marges de recul, sur les rues ci-après iden-
tifiées, la largeur de la marge de recul est fixée comme suit :

Identification de la rue	De	A	Côté	Largeur de la marge
-----------------------------	----	---	------	------------------------

Sur les rues existantes lors de l'entrée en vigueur du règlement, la marge de recul est fixée à dix pieds (10') sur les rues ou avenues en direction nord-sud et nulle sur les rues ou avenues en direction est-ouest, à l'exception du sec-
teur R-C (7) où la marge est fixée à vingt pieds (20'), du Boulevard Wilfrid-
Hamel et de la partie du Boulevard Pierre-Bertrand située au nord de la voie fer-
rée du Canadien National où la marge est fixée à trente pieds (30').

5. 1. 3 Règles particulières :

5. 1. 3. 1 Emplacements d'angle et emplacements transversaux -
règle générale : sur les emplacements d'angle et
les emplacements transversaux, les marges de recul
prescrites doivent être observées sur tous les cô-
tés de l'emplacement bornés par une rue.

5. 1. 3. 2 Emplacement d'angle - règle d'exception :

sur un emplacement d'angle existant avant l'entrée en
vigueur du présent règlement et dont la largeur serait
telle qu'il ne serait pas possible d'observer l'une
des marges de recul prescrites tout en observant les
exigences relatives aux marges latérales, une marge
latérale ou une marge de recul plus étroite pourra
être autorisée par la Commission d'Urbanisme, sur de-
mande à cet effet, pourvu qu'aucune de ces marges ne
soit moindre que la moitié de chacune des marges au-
trement exigées.

5. 1. 4 Règles d'exceptions :

Dans les zones d'habitations, le règlement prévoit des exceptions
aux marges prescrites aux chapitres 8 à 12 inclusivement de la
règlementation par zone, dans les cas suivants :

5. 1. 4. 1 Cas de constructions existantes sises au-delà
de la marge prescrite : lorsque des constructions e-
xistantes sont implantées au-delà de la marge de recul
prescrite, une marge de recul supérieure à la marge
prescrite aux chapitres 8 à 12 inclusivement devient o-
bligatoire si les emplacements riverains d'un tronçon
de rue d'au moins six cents pieds (600') de longueur,
ou les emplacements riverains d'une rue bornant un i-
lot, sont construits dans une proportion d'au moins
vingt-cinq pour cent (25%) à la date d'entrée en vi-
gueur du présent règlement. Au tel cas, la marge o-
bligatoire est celle qui prévalait avant l'entrée en
vigueur de ce règlement.

Si d'autre part, la proportion des emplacements cons-
truits avant l'entrée en vigueur de ce règlement était
moindre que vingt-cinq pour cent (25%), le recul o-
bligatoire est établi par la formule : $R = \frac{r' + 4''}{2}$

OU/R est le recul obligatoire, exprimé en pieds pour le bâtiment projeté, et r' et r", le recul en pieds de chacun des bâtiments existants sur chacun des emplacements adjacents au moment où le permis de construire est demandé. En l'absence de tels bâtiments, les valeurs de r' et/ou r" seront égales à la largeur en pieds de la marge de recul prescrite aux chapitres 8 à 12 inclusivement.

5. 1. 4. 2 Cas de constructions existantes empiétant sur la marge prescrite : lorsque des constructions existantes empiètent sur la marge de recul prescrite aux chapitres 8 à 12 inclusivement, le recul obligatoire est établi comme suit :

$$- \text{ lorsque chacun des emplacements adjacents est déjà construit au moment où un permis de construire est demandé, le recul obligatoire est établi par la formule : } R = \frac{r' \times r'' + R'}{2}$$

OU/R est le recul obligatoire exprimé en pieds pour le bâtiment projeté, r' et r", les reculs existants des bâtiments de droite et de gauche, et R' le recul prescrit par le règlement présent aux chapitres 8 à 12 inclusivement de la réglementation par zone.

Lorsqu'un seul des emplacements adjacents est déjà construit, ou qu'un seul des bâtiments construits sur les emplacements adjacents, empiète sur la marge de recul prescrite aux chapitres 8 à 12 inclusivement, le recul obligatoire est établi par la formule :

$$R = \frac{r \times R'}{2}$$

OU/R est le recul obligatoire exprimé en pieds, r, le recul du bâtiment empiétant sur la marge prescrite, et R', le recul prescrit par le présent règlement.

En aucun cas, les valeurs de r, r' et r" ne peuvent être inférieures à cinq pieds (5').

5. 2 Les marges latérales :

5. 2. 1 Règle générale :

Le règlement prévoit dans la majorité des cas, un espace obligatoire entre la ligne latérale et une ligne parallèle à celle-ci. La largeur des marges ainsi créées est déterminée pour chaque cas aux chapitres 8 à 22 inclusivement de la réglementation par zone. Les distances des chapitres 8 à 22 inclusivement sont cependant assujetties aux dispositions du présent Article.

5. 2. 2 Règles particulières :

5. 2. 2. 1 Marge latérale adjacente à une voie ferrée :

lorsqu'une marge latérale est adjacente à une voie ferrée, elle doit être d'au moins cinquante pieds (50') de largeur dans le cas d'une habitation et de deux cents pieds (200') dans le cas d'une maison d'enseignement.

5. 2. 2. 2 Marge latérale adjacente à un cimetière :

Lorsqu'une marge latérale est adjacente à un cimetière, les marges prescrites aux chapitres 8 à 12 inclusivement doivent être doublées dans le cas des habitations.

5. 2. 2. 3 Marge latérale adjacente à une allée de piétons : lorsqu'une marge latérale est adjacente à une allée de piétons, la largeur de la marge prescrite aux chapitres 8 à 22 inclusivement doit être doublée si l'allée a moins de quinze pieds (15'), et augmentée du quart, si l'allée a moins de vingt pieds (20') et qu'elle n'est pas inférieure à quinze pieds (15').

5. 2. 2. 4 Marge latérale adjacente à une limite de zone :
lorsqu'une marge latérale est adjacente à la limite séparative de deux zones d'habitation, la plus grande des largeurs de marges latérales prescrites aux chapitres 8 à 22 inclusivement pour chacune des deux zones, est applicable aux deux zones, du côté des limites séparatives, toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas aux emplacements situés au sud de la voie ferrée du Canadien National.

5. 2. 2. 5 Marge latérale adjacente à un parc ou un terrain de jeux : lorsqu'une marge latérale est adjacente à un parc ou un terrain de jeux, la largeur de la marge prescrite aux chapitres 8 à 22 inclusivement doit être doublée.

5. 3 Les cours arrières :

5. 3. 1 Règle générale :

Le règlement prévoit dans la majorité des cas, un espace libre obligatoire, adjacent à la ligne arrière, dont la superficie est déterminée pour chaque cas aux chapitres 8 à 12 inclusivement de la réglementation par zone. Les dispositions des chapitres 8 à 12 inclusivement sont cependant assujetties aux dispositions du présent Article.

5. 3. 2 Règles particulières :

5. 3. 2. 1 Cour arrière adjacente à une voie ferrée :

lorsqu'une cour arrière est adjacente à une voie ferrée elle doit être d'au moins cent pieds (100') de profondeur dans le cas d'une habitation ou d'une maison d'enseignement. Cette profondeur se mesure perpendiculairement à l'axe de la voie ferrée.

5. 3. 2. 2 Cour arrière adjacente à un cimetière :

lorsqu'une cour arrière est adjacente à un cimetière, elle doit être d'au moins cinquante pieds (50') de profondeur dans les zones d'habitation. Cette profondeur se mesure perpendiculairement à la ligne arrière.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Concernant les usages autorisés dans les marges et les cours arrières.

6. 1 Usages permis dans les marges de recul :

6. 1. 1 Règle générale :

Aucun usage n'est permis dans les marges de recul, et ces espaces doivent être libres du sous-sol jusqu'au ciel.

6. 1. 2 Exceptions à la règle générale :

Font exception à la règle générale :

- les perrons et les avant-toits;
- les escaliers emmurés, pourvu que l'empiètement n'excède pas quatre pieds (4');

- les fenêtres en baie et les cheminées d'au plus huit pieds (8') de largeur, faisant corps avec le bâtiment, pourvu que l'empiètement n'excède pas deux pieds (2');
- dans les zones R-A/A, R-A/B, R-A/C et R-B; les galeries ouvertes et les marquises peuvent empiéter jusqu'à un maximum de six pieds (6') sur la marge de recul;
- dans la zone R-C; les galeries ouvertes peuvent empiéter jusqu'à un maximum de six pieds (6') sur la marge de recul; les marquises peuvent empiéter sur la marge de recul jusqu'à un maximum de cinq pieds (5') de la ligne-avant;
- dans les zones C-A, C-B et C-C; les marquises peuvent empiéter sur la marge de recul, et même sur l'emprise de la rue jusqu'à un maximum de deux pieds (2') de la chaussée existante ou prévue par la Corporation, l'empiètement maximum de la marquise sur la marge de recul et / ou sur l'emprise de la rue étant de vingt-quatre pieds (24'). Toutefois, si la marquise empiète sur l'emprise de la rue, le demandeur doit fournir, lors de la demande de permis de construire, une preuve d'assurance responsabilité jugée suffisante par la Corporation et relevant la Corporation de toute responsabilité, dommages ou jugements pouvant être inférés à la Corporation pour l'émission dudit permis.
- les trottoirs, allées, plantations et autres aménagements paysagistes. Les clôtures et les murs ou murets ne sont cependant permis que dans les opérations d'ensemble faites en vertu des dispositions des chapitres 25, 26, 27 et 28;
- les affiches directionnelles;
- les enseignes isolées dans les zones commerce et les zones industrie dans cette partie de la marge éloignée d'au moins dix pieds (10') de la ligne de rue;
- les enseignes fixées à un bâtiment dans les zones industrie et les zones commerce;
- le stationnement dans les zones industrie, dans cette partie de la marge éloignée d'au moins dix pieds (10') de la ligne de rue, et pourvu que la rue bornant cette marge ne soit pas mentionnée au paragraphe 5. 1. 2;
- les îlots pour les pompes à essence dans les zones commerce et industrie, dans cette partie de la marge éloignée d'au moins quinze pieds (15') de la ligne de rue;
- une construction souterraine pour l'entreposage ou la réception de marchandises, dans les zones de commerce.

6. 1. 3 Règles particulières concernant les garages privés :

- 6. 1. 3. 1 Garage sur emplacement en pente : dans les zones résidence, un garage privé ou un abri d'auto peut être construit jusqu'à cinq pieds (5') de la ligne de rue sur un emplacement dont le niveau excède celui de la rue, pourvu que le toit du garage ou de l'abri ne dépasse pas de plus de quatre pieds (4') le niveau naturel de l'emplacement à la mi-profondeur du garage ou de l'abri.
- 6. 1. 3. 2 Garage et abri d'auto durant l'hiver : dans les zones résidence, du 1er novembre d'une année au 1er avril de l'année suivante, un garage privé ou abri d'auto peut empiéter sur toute la largeur de la marge de recul.

6. 2 Usages permis dans les marges latérales :

6. 2. 1 Règle générale :

Aucun usage n'est permis dans les marges latérales et ces espaces doivent être libres du sous-sol jusqu'au ciel.

6. 2. 2 Exceptions à la règle générale :

- les perrons et les escaliers donnant accès au rez-de-chaussée ou à l'étage inférieur, les avant-toits à l'exception des avant-toits se prolongeant au-delà d'un abri d'auto, lesquels doivent être à au moins deux pieds (2') de la ligne latérale;
- les escaliers emmurés, pourvu que l'empiètement n'excède pas quatre pieds (4');
- les fenêtres en baie et les cheminées d'au plus huit pieds (8') de largeur, faisant corps avec le bâtiment, pourvu que l'empiètement n'excède pas deux pieds (2');
- les marquises d'une largeur maximum de quatre pieds et demi (4.5') dans les zones résidence, et de six pieds et demi (6.5') dans les autres zones;
- les trottoirs, allées, plantations et autres aménagements-paysagistes; la hauteur des clôtures ne peut cependant excéder huit pieds (8');
- le stationnement;
- une construction souterraine;
- les usages complémentaires faits en commun ou mitoyen.

6. 3 Usages permis dans les cours arrières, les cours latérales et les cours-avant :

Sont permis dans les cours arrières, les cours latérales et les cours-avant :

- les usages complémentaires;
- les usages énumérés aux paragraphes 6. 1. 2 et 6. 2. 2.

Sont cependant spécifiquement prohibés dans les cours-avant; les réservoirs d'huile à chauffage, les compteurs d'électricité, les cordes à linge, les bombonnes à gaz et l'entreposage extérieur.

CHAPITRE 7 AUTRES DISPOSITIONS COMMUNES
A TOUTES LES ZONES

7. 1 Visibilité aux carrefours :

Sur chaque emplacement d'angle, un triangle de visibilité est obligatoire. Dans ce triangle, aucun objet, quelqu'il soit, ne peut avoir plus de trente-six pouces (36") de hauteur par rapport au niveau du centre de la chaussée.

Un des angles de ce triangle est formé par chacune des lignes avant de cet emplacement, et les côtés formant cet angle doivent avoir chacun vingt-cinq pieds (25') de longueur mesurés à partir de leur point de rencontre. Le troisième côté du triangle est une ligne droite réunissant les extrémités des deux autres côtés.

Sur un emplacement d'angle transversal, un double angle de visibilité est obligatoire.

Sur un emplacement sis à plusieurs carrefours de rues, autant d'angles de visibilité sont nécessaires qu'il y a de carrefours.

7. 2 Matériaux de finis extérieurs prohibés :

Sont prohibés comme parements extérieurs, les matériaux suivants:

- le papier goudronné ou minéralisé, ou les papiers similaires;
- le papier imitant ou tendant à imiter la pierre, la brique ou autres matériaux naturels, en paquets, en morceaux, en cartons planches ou les papiers similaires;
- les peintures imitant ou tendant à imiter des matériaux naturels et/ou artificiels, les enduis de mortier imitant ou tendant à imiter des matériaux naturels et/ou artificiels;
- la tôle unie non architecturale; les parements d'aluminium étant cependant permis;
- de plus, sont prohibés comme parements extérieurs sur les bâtiments principaux, les panneaux unis en contreplaqués.

7. 3 Individualité des marges et des cours :

Une marge ou une cour ne peut être considérée comme telle, au sens du présent règlement, que pour un seul emplacement.

7. 4 Escaliers extérieurs :

L'accès au plancher d'un bâtiment non existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, autre que le rez-de-chaussée, doit se faire par l'intérieur des murs du bâtiment, exception faite des escaliers de secours ou d'un escalier servant de second accès, pourvu qu'ils ne soient pas attachés au mur avant.

7. 5 Aménagement des espaces libres :

7. 5. 1 Marge de recul :

Outre les perrons, les trottoirs et les allées, les espaces libres de la marge de recul doivent être gazonnés au plus tard deux (2) ans après l'occupation du bâtiment.

7. 5. 2 Espaces libres communs :

Les espaces libres communs mentionnés aux sous-paragraphe 12.3.6, 24.4.7, 24.6.5, 24.7.5 et 25.1.5 doivent être gazonnés au plus tard un (1) an après l'occupation du bâtiment.

7. 6 Entreposage sur les toits :

Les toits ne doivent pas servir à collectionner, amasser ou entasser quelque objet que ce soit à l'exception des cages d'ascenseur ou d'escalier et des appareils servant à la climatisation et au chauffage de l'immeuble.

7. 7 Cours d'entreposage :

Les cours d'entreposage de bois de chauffage, de charbon, de boîtes, bidons ou autres contenants vides ou pleins; de véhicules moteurs désaffectés ou de rebuts quelconques; d'outillage, de machinerie ou de matériaux à l'usage d'entrepreneurs-constructeurs doivent être entourés d'une clôture non ajourée de bois plané de six pieds (6') de hauteur. Sur tout côté adjacent à une rue, la clôture sera posée à la limite de la marge de recul prescrite pour cette rue.

De plus, aucune des cours d'entreposage ci-dessus énumérées ne pourra exister dans les zones d'habitation, et celles existant déjà dans les dites zones devront être enlevées par le propriétaire, locataire ou occupant du terrain, dans les trente (30) jours de l'entrée en vigueur du présent règlement.

CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE DE RESIDENCE
R-A/A

8. 1 But de la réglementation :

Permettre le groupement pour des raisons esthétiques, des habitations unifamiliales d'un étage, et en particulier, préserver le caractère homogène des groupements d'habitations unifamiliales à un étage et à niveau décalé existant.

8. 2 Usage autorisé :

Seul le "groupe habitation 1" ainsi que les habitations unifamiliales à niveau décalé (split level) sont autorisés dans cette zone.

8. 3 Règlementation applicable :

8. 3. 1 Marge de recul :

Sujette aux dispositions du chapitre 5, la marge de recul est fixée à quinze pieds (15') dans le cas des emplacements riverains d'une rue d'au moins cinquante pieds (50') d'emprise. Si l'emprise a moins de cinquante pieds (50'), la largeur de la marge est fixée à vingt pieds (20').

8. 3. 2 Cour arrière :

La superficie de la cour arrière doit être au moins égale à quarante-cinq pour cent (45%) de la superficie d'emplacements. Toutefois, dans le cas d'emplacements formés d'un ou de plusieurs lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la superficie de la cour arrière peut comprendre, si nécessaire, celle des cours latérales pourvu qu'aucune partie du mur arrière de l'habitation soit distante de moins de quinze pieds (15') de la ligne d'emplacements.

8. 3. 3 Hauteur des habitations :

La hauteur des habitations est fixée à un (1) étage.

8. 3. 4 Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être d'au moins vingt-huit pieds (28') sans compter les garages ou les abris d'autos attenants.

8. 3. 5 Marges d'isolement latéral :

La largeur minimum de l'une des marges d'isolement latéral est fixée à six pieds et demi (6.5'). La largeur de l'autre marge est établie ci-après.

8. 3. 5. 1 Cas d'une habitation sans garage, ni abri d'auto :
treize pieds (13').

8. 3. 5. 2 Cas d'une habitation avec abri d'auto, attenant
à l'habitation : un pied et demi (1.5').

8. 3. 5. 3 Cas d'une habitation avec abri d'auto isolé; un
pied et demi (1.5'), mais l'abri doit cependant
être distant de l'habitation d'au moins six pieds
et demi (6.5').

8. 3. 5. 4 Cas d'une habitation avec abri d'auto mitoyen : la marge est nulle, mais l'abri doit cependant être distant de l'habitation d'au moins six pieds et demi (6.5'). Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.
8. 3. 5. 5 Cas d'un garage incorporé à l'habitation : six pieds et demi (6.5').
8. 3. 5. 6 Cas d'un garage attenant à l'habitation : six pieds et demi (6.5').
8. 3. 5. 7 Cas d'un garage isolé : trois pieds (3'), mais le garage doit cependant être distant de l'habitation d'au moins six pieds et demi (6.5').
8. 3. 5. 8 Cas d'un garage mitoyen : la marge est nulle, mais le garage doit cependant être distant de l'habitation d'au moins neuf pieds (9'). Aux fins du présent alinéa, un garage ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux garages impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
DE RESIDENCE
R/AB

9. 1 But de la réglementation :

Permettre le groupement pour des raisons esthétiques et de contrôle des densités de peuplement, des habitations unifamiliales "isolées" et, en particulier, préserver le caractère des groupements d'habitations unifamiliales isolées existants.

9. 2 Usage autorisé :

Seuls le "groupe habitation 1", les habitations unifamiliales à niveau décalé (split nivel) et les habitations unifamiliales jumelées sont autorisés dans cette zone.

9. 3 Règlementation applicable au "groupe habitation 1" et aux habitations unifamiliales à niveau décalé (split level) :

9. 3. 1 Marge de recul :

Sujette aux dispositions du chapitre 5, la marge de recul est fixée à quinze pieds (15') dans le cas des emplacements riverains d'une rue d'au moins soixante pieds (60') d'emprise. Si l'emprise a moins de soixante pieds (60'), la largeur de la marge est fixée à vingt pieds (20').

9. 3. 2 Cour arrière :

La superficie de la cour arrière doit être au moins égale à quarante pour cent (40%) de la superficie du terrain. Toutefois, dans le cas des emplacements formés d'un ou de plusieurs lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la superficie de la cour arrière peut comprendre, si nécessaire, celle des cours latérales, pourvu qu'aucune partie du mur arrière de l'habitation soit distante de moins de quinze pieds (15') de la ligne arrière de l'emplacement.

9. 3. 3 Hauteur des habitations :

La hauteur des habitations est fixée à un (1) ou deux (2) étages.

9. 3. 4 Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être d'au moins vingt-quatre pieds (24') sans compter les garages ou les abris d'autos attenants.

9. 3. 5 Marges d'isolement latéral :

La largeur de l'une des marges d'isolement latéral doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de l'habitation avec un minimum de six pieds et demi (6.5'). La largeur minimum de l'autre marge est établie ci-après :

9. 3. 5. 1 Cas d'une habitation sans garage ni abri d'auto : treize pieds (13').

9. 3. 5. 2 Cas d'une habitation avec abri d'auto attenant à l'habitation : un pied et demi (1.5').

9. 3. 5. 3 Cas d'une habitation avec abri d'auto isolé : un pied et demi (1.5'); l'abri doit cependant être distant de l'habitation d'au moins six pieds et demi (6.5').

9. 3. 5. 4 Cas d'une habitation avec abri d'auto mitoyen : la marge est nulle, mais l'abri d'auto doit cependant être distant de l'habitation d'au moins six pieds et demi (6.5'). Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

9. 3. 5. 5 Cas d'un garage incorporé à l'habitation : treize pieds (13').

9. 3. 5. 6 Cas d'un garage attenant à l'habitation : trois pieds (3').

9. 3. 5. 7 Cas d'un garage isolé : trois pieds (3'), mais le garage doit cependant être distant de l'habitation d'au moins six pieds et demi (6.5').

9. 3. 5. 8 Cas d'un garage mitoyen : la marge est nulle, mais le garage doit cependant être distant de l'habitation d'au moins neuf pieds (9'). Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux garages impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

9. 4 Règlementation applicable aux habitations unifamiliales jumelées :

9. 4. 1 Marge de recul :

La marge de recul est fixée par le paragraphe 9. 3. 1.

9. 4. 2 Cour arrière :

La superficie de la cour arrière doit être d'au moins trente-cinq pour cent (35%) de la superficie de l'emplacement. Toutefois, dans le cas d'emplacements formés d'un ou de plusieurs lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la superficie de la cour arrière peut comprendre,

si nécessaire, celle des cours latérales, pourvu qu'aucune partie du mur arrière de l'habitation soit distante de moins de quinze pieds (15') de la ligne arrière de l'emplacement.

9. 4. 3 Hauteur des habitations :

La hauteur des habitations est fixée à un (1) ou deux (2) étages.

9. 4. 4 Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être d'au moins vingt-pieds (20') sans compter le garage ou les abris d'autos attenants.

9. 4. 5 Marge d'isolement latéral :

La largeur de la marge d'isolement latéral est établie ci-après :

- 9. 4. 5. 1 Cas d'une habitation sans garage ni abri d'auto : treize pieds (13').
- 9. 4. 5. 2 Cas d'une habitation avec abri d'auto attenant à l'habitation : trois pieds (3').
- 9. 4. 5. 3 Cas d'une habitation avec abri d'auto isolé : trois pieds (3'), mais l'abri doit cependant être distant de l'habitation d'au moins six pieds et demi (6.5').
- 9. 4. 5. 4 Cas d'une habitation avec abri d'auto mitoyen : la marge est nulle, mais l'abri d'auto doit cependant être distant de l'habitation d'au moins six pieds et demi (6.5'). Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.
- 9. 4. 5. 5 Cas d'un garage incorporé à l'habitation : six pieds et demi (6.5').
- 9. 4. 5. 6 Cas d'un garage attenant à l'habitation : six pieds et demi (6.5').
- 9. 4. 5. 7 Cas d'un garage isolé : trois pieds (3'), mais le garage doit cependant être distant de l'habitation d'au moins neuf pieds (9').
- 9. 4. 5. 8 Cas d'un garage mitoyen : la marge est nulle, mais le garage doit cependant être distant de l'habitation d'au moins treize pieds (13'). Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire concurremment, émis.

LHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE DE RESIDENCE
R-AC

10. 1 But de la réglementation :

Permettre le groupement des habitations unifamiliales de tous les types, tout en contrôlant les densités de peuplement, et préserver le caractère des groupements des habitations unifamiliales mixtes existants.

10. 2 Usage autorisé :

Sont autorisés dans cette zone :

- le "groupe Habitation 1";
- le "groupe habitation 2";
- le "groupe habitation 3";

10. 3 Règlementation applicable aux "groupes 1 et 2" :

Les "groupes habitation 1 et 2" sont assujettis aux dispositions de l'Article 9. 3.

10. 4 Règlementation applicable aux habitations unifamiliales jumelées :

Les habitations unifamiliales jumelées sont assujetties aux dispositions de l'Article 9. 4.

10. 5 Règlementation applicable aux habitations unifamiliales triplées :

Les habitations unifamiliales triplées sont assujetties aux dispositions de l'Article 24. 2.

10. 6 Règlementation applicable aux habitations unifamiliales quadruplées :

Les habitations unifamiliales quadruplées sont assujetties aux dispositions de l'Article 24. 3.

10. 7 Règlementation applicable aux habitations unifamiliales contigues :

Les habitations unifamiliales contigues sont assujetties aux dispositions de l'Article 24. 4.

CHAPITRE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE DE RESIDENCE
RB

11. 1 But de la réglementation :

Permettre le groupement des habitations bifamiliales, pour des raisons esthétiques et de contrôle des densités de peuplement, et préserver les groupements d'habitations bifamiliales existants.

11. 2 Usage autorisé :

Sont autorisés dans cette zone :

- le "groupe habitation 3";
- les habitations unifamiliales isolées et jumelées de deux étages.

11. 3 Règlementation applicable aux habitations unifamiliales isolées et jumelées de deux étages :

Les habitations unifamiliales isolées et jumelées de deux étages sont assujetties aux dispositions des Articles 9.3 et 9.4 respectivement, sauf pour les marges de recul qui sont assujetties aux dispositions de l'alinéa 11. 4. 1.

11. 4 Règlementation applicable aux habitations bifamiliales isolées :

11. 4. 1 Marge de recul :

Sujette aux dispositions du chapitre 5, la marge de recul est fixée à vingt pieds (20') dans le cas des emplacements riverains d'une rue d'au moins soixante pieds (60') d'emprise. Si l'emprise a moins de soixante pieds (60'), la largeur de la marge est fixée à vingt-cinq pieds (25').

11. 4. 2 Hauteur des habitations :

La hauteur des habitations est fixée à deux (2) étages.

11. 4. 3 Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être d'au moins vingt-quatre pieds (24').

11. 4. 4 Cour arrière :

La superficie de la cour arrière doit être d'au moins quarante pour cent (40%) de la superficie de l'emplacement. Toutefois, dans le cas des emplacements formés d'un ou de plusieurs lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la superficie de la cour arrière peut comprendre, si nécessaire, celle des cours latérales, pourvu qu'aucune partie du mur arrière de l'habitation soit distante de moins de quinze pieds (15') de la ligne arrière de l'emplacement.

11. 4. 5 Marge d'isolement latéral :

La largeur des marges d'isolement latéral est établie ci-après, toutefois dans les secteurs R-B (2) et R-B (7), les marges latérales peuvent être nulles, :

11. 4. 5. 1 Cas d'une habitation sans garage, ni abri d'auto : deux marges d'au moins treize pieds (13') chacune.

11. 4. 5. 2 Cas d'une habitation avec garage ou abri d'auto attenant à l'habitation :

- avec garage ou abri d'auto simple : six pieds et demi (6.5'), du côté du garage ou de l'abri, et treize pieds (13') de l'autre;

- avec garage ou abri d'auto simple de chaque côté : deux marges de six pieds et demi (6.5');

- avec garage ou abri d'auto double d'un seul côté : six pieds et demi (6.5') du côté de l'abri d'auto et dix pieds (10') de l'autre.

11. 4. 5. 3 Cas d'une habitation avec garage ou abri d'auto isolé:

- avec garage ou abri d'auto simple : une marge de trois pieds (3') du côté du garage ou de l'abri d'auto, qui doit être séparé de l'habitation d'une distance d'au moins neuf pieds (9') et une marge de treize pieds (13') de l'autre côté;

- avec garage ou abri d'auto simple de chaque côté : deux (2) marges de trois pieds (3'), mais le garage ou l'abri doit être distant de l'habitation d'au moins neuf pieds (9').
- avec garage ou abri d'auto double d'un seul côté : une marge de trois pieds (3') du côté du garage ou de l'abri qui doit être distant de l'habitation d'au moins neuf pieds (9') et une marge d'au moins dix pieds (10') de l'autre côté.

11. 4. 5. 4 Cas d'une habitation avec garage incorporé à l'habitation :

- avec garage double : six pieds et demi (6.5') du côté du garage et dix pieds (10') de l'autre côté.
- avec garage simple : une marge de treize pieds (13') et une de dix pieds (10').

11. 4. 5. 5 Cas d'une habitation avec garage ou abri d'auto mitoyen : la marge est nulle du côté du garage ou de l'abri d'auto, mais le garage ou l'abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins treize pieds (13'). De l'autre côté, s'il n'y a pas de garage ou abri d'auto mitoyen, la réglementation qui précède s'applique selon le cas. Aux fins du présent alinéa un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

11. 5 Règlementation applicable aux habitations bifamiliales jumelées :

Marge de recul :

11. 5. 1 La marge de recul est établie par le paragraphe 11. 4. 1.

11. 5. 2 Hauteur des habitations :

La hauteur des habitations est fixée à deux étages.

11. 5. 3 Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être au moins égale à vingt-quatre pieds (24').

11. 5. 4 Cour arrière :

La superficie de la cour arrière doit être d'au moins trente-cinq pour cent (35%) de la superficie de l'emplacement. Toutefois, dans le cas des emplacements formés d'un ou de plusieurs lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la superficie de la cour arrière peut comprendre, si nécessaire, celle des cours latérales, pourvu qu'aucune partie du mur arrière de l'habitation soit distante de moins de quinze pieds (15') de la ligne arrière de l'emplacement.

11. 5. 5 Marge d'isolement latéral :

La largeur de la marge d'isolement latéral est établie ci-après, toutefois dans les secteurs R-B (2) et R-B (7), la marge latérale peut être nulle :

11. 5. 5. 1 Cas d'une habitation sans garage ni abri d'auto : vingt pieds (20').

11. 5. 5. 2 Cas d'une habitation avec garage ou abri d'auto attenant à l'habitation :

- avec garage ou abri simple : dix pieds (10');
-

- avec garage ou abri d'auto double : six pieds et demi (6.5').

11. 5. 5. 3 Cas d'une habitation avec garage ou abri d'auto isolé;

- avec garage ou abri d'auto simple : trois pieds (3'), mais le garage ou l'abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins treize pieds (13');
-

- avec garage ou abri d'auto double : trois pieds (3'), mais le garage ou abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins neuf pieds (9').

11. 5. 5. 4 Cas d'une habitation avec garage incorporé à l'habitation : treize pieds (13').

11. 5. 5. 5 Cas d'une habitation avec garage ou abri d'auto mitoyen : à l'exception de la marge qui est nulle, le sous-paragraphe 11.5.5.3 s'applique. Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

11. 6 Règlementation applicable aux habitations trifamiliales :

11. 6. 1 Marge de recul :

La marge de recul est établie par le paragraphe 11.4.1.

11. 6. 2 Hauteur des habitations :

La hauteur des habitations est fixée à deux étages.

11. 6. 3 Largeur du bâtiment :

La largeur du bâtiment doit être d'au moins trente-six pieds (36').

11. 6. 4 Cour arrière :

La superficie de la cour arrière doit être d'au moins trente-cinq pour cent (35%) de la superficie de l'emplacement. Toutefois, dans le cas des emplacements formés d'un ou de plusieurs lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la superficie de la cour arrière peut comprendre, si nécessaire, celle des cours latérales, pourvu qu'aucune partie du mur arrière de l'habitation soit distante de moins de quinze pieds (15') de la ligne arrière de l'emplacement.

11. 6. 5 Marge d'isolement latéral :

La largeur des marges d'isolement latéral est établie ci-après, toutefois dans les secteurs R-B (2) et R-B (7), les marges latérales peuvent être nulles :

11. 6. 5. 1 Cas d'une habitation sans garage ni abri d'auto : une marge d'au moins treize pieds (13') et l'autre d'au moins vingt pieds (20').

11. 6. 5. 2 Cas d'une habitation avec garage ou abri d'auto attenant à l'habitation :

- avec un garage ou abri d'auto simple : treize pieds (13') de chaque côté;
- avec garage ou abri d'auto double : six pieds et demi (6.5') du côté du garage ou de l'abri d'auto et treize pieds (13') de l'autre;
- avec garage ou abri d'auto triple : trois pieds (3') du côté du garage ou de l'abri d'auto et dix pieds (10') de l'autre;
- avec garage ou abri d'auto double et simple : six pieds et demi (6.5') du côté du garage ou de l'abri d'auto double, et trois pieds (3') du côté du garage ou de l'abri d'auto simple.

11. 6. 5. 3 Cas d'une habitation avec garage ou abri d'auto isolé :

- avec garage ou abri d'auto simple : treize pieds (13') du côté du garage ou de l'abri d'auto, mais le garage ou l'abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins neuf pieds (9') et treize pieds (13') de l'autre côté;
- avec garage ou abri d'auto double : trois pieds (3') du côté du garage ou de l'abri d'auto, mais le garage ou l'abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins neuf pieds (9') et treize pieds (13') de l'autre côté;
- avec garage ou abri d'auto triple : trois pieds (3') du côté du garage ou de l'abri d'auto, mais le garage ou l'abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins neuf pieds (9') et dix pieds (10') de l'autre côté;
- avec garage ou abri d'auto simple et garage ou abri d'auto double : six pieds et demi (6.5') du côté du garage ou de l'abri d'auto simple, mais le garage ou l'abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins neuf pieds (9'); trois pieds (3') du côté du garage ou de l'abri d'auto double, mais le garage ou l'abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins neuf pieds (9').

11. 6. 5. 4 Cas d'une habitation avec garage incorporé à l'habitation : treize pieds (13') de chaque côté.

11. 6. 5. 5 Cas d'une habitation avec garage ou abri d'auto mitoyen : à l'exception de la marge qui est nulle, le sous-paragraphe 11.5.5.3 s'applique. Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

11. 7 Règlementation applicable aux habitations bifamiliales contigues :

Les habitations bifamiliales contigues sont assujetties aux dispositions de l'Article 24. 6.

11. 8 Règlementation applicable aux habitations multifamiliales isolées de deux étages :

11. 8. 1 Marge de recul :

La marge de recul est établie par le paragraphe 11. 4. 1.

11. 8. 2 Hauteur des habitations :

La hauteur des habitations est fixée à deux (2) étages.

11. 8. 3 Largeur du bâtiment :

La largeur du bâtiment doit être d'au moins trente-six pieds (36') et cette longueur ne peut excéder deux cent quarante pieds (240').

11. 8. 4 Marge d'isolement latéral :

La largeur de chacune des marges d'isolement latéral doit être d'au moins treize pieds (13').

11. 8. 5 Cour arrière et espaces libres :

La cour arrière et les espaces libres sont assujettis aux dispositions des paragraphes 12.3.6 et 12.3.7.

CHAPITRE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE DE RESIDENCE
RC

12. 1 But de la réglementation :

Permettre pour des raisons esthétiques et de contrôle, des densités de peuplement, le groupement des habitations multifamiliales et préserver les groupements des habitations multifamiliales existants.

12. 2 Usage autorisé :

Sont autorisés dans cette zone :

- les "groupes habitation 3 et 4";
- les habitations collectives.

12. 3 Règlementation applicable aux habitations multifamiliales isolées de 3 étages :

12. 3. 1 Marge de recul :

Sujette aux dispositions du chapitre 5, la marge de recul est fixée à vingt-cinq pieds (25') dans le cas des emplacements riverains d'une rue d'au moins soixante pieds (60') d'emprise. Si l'emprise a moins de soixante pieds (60'), la largeur de la marge est fixée à trente pieds (30').

12. 3. 2 Superficie des emplacements :

La superficie minimum des emplacements est de sept mille pieds carrés (7,000 p.c.).

12. 3. 3 Rapport plancher - terrain :

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder soixante-dix centièmes (0.70).

12. 3. 4 Marge d'isolement latéral :

La largeur de chacune des marges d'isolement latéral doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de l'habitation et jamais moindre que quinze pieds (15').

12. 3. 5 Cour arrière :

La profondeur moyenne minimum de la cour arrière est de trente-cinq pieds (35'). Toutefois, dans le cas des emplacements formés d'un ou de plusieurs lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la profondeur moyenne minimum peut être diminuée, si nécessaire, de telle sorte que la somme des aires des cours arrière et latérale, soit au moins l'équivalent de la superficie qu'aurait eue la cour arrière, s'il avait été possible d'observer la profondeur moyenne minimum de trente-cinq pieds (35').

12. 3. 6 Espaces libres communs :

En plus de la marge de recul, des cours et chemin de service et des espaces requis pour le stationnement, il doit être prévu au moins trois cents pieds carrés (300 p.c.) par logement, d'espace libre commun. Ces espaces doivent être aménagés au moyen de gazon, d'arbustes et d'arbres de hautes tiges. On peut cependant y aménager des jeux pour enfants.

12. 4 Règlementation applicable aux habitations multifamiliales jumelées à 3 étages :

12. 4. 1 Marge de recul :

La marge de recul est établie par le paragraphe 12.3.1.

12. 4. 2 Superficie des emplacements :

La superficie minimum des emplacements est de six mille pieds carrés (6,000 p.c.).

12. 4. 3 Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder soixante-quinze centièmes (0.75).

12. 4. 4 Marge d'isolement latéral :

La largeur de la marge d'isolement latéral doit être au moins égale aux deux-tiers (2/3) de la hauteur de l'habitation, mais jamais moindre que quinze pieds (15').

12. 4. 5 Cour arrière et espaces libres :

La cour arrière et les espaces libres sont assujettis aux dispositions des paragraphes 12.3.5 et 12.3.6.

12. 5 Règlementation applicable aux habitations multifamiliales contigues de 3 étages :

12. 5. 1 Marge de recul :

La marge de recul est établie par le paragraphe 12.3.1.

12. 5. 2 Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder quatre-vingt centièmes (0.80).

12. 5. 3 Marge d'isolement latéral :

Chacune des marges latérales aux extrémités du bâtiment doivent être au moins égale à autant de fois dix pieds (10') qu'il y a d'habitations contigues dans le bâtiment. Ces marges ne doivent cependant jamais être moindre que la hauteur du bâtiment.

12. 5. 4 Longueur d'un bâtiment :

La longueur d'un bâtiment ne peut excéder deux cent soixante-dix pieds (270').

12. 5. 5 Cour arrière et espaces libres :

La cour arrière et les espaces libres sont assujettis aux dispositions des paragraphes 12.3.5 et 12.3.6.

12. 6 Règlementation applicable aux habitations multifamiliales de plus de trois étages :

Ces habitations sont assujetties aux dispositions des articles 12.3, 12.4 et 12.5 respectivement, sauf que la superficie de l'emplacement occupée par le bâtiment ne doit pas dépasser vingt-cinq pour cent (25%) de l'aire de l'emplacement, que le rapport plancher/terrain est porté à 0.90, 0.95 et 1.00 selon que le bâtiment est isolé, jumelé ou contigu, et que le bâtiment doit faire parti d'un concept d'ensemble conçu globalement.

12. 7 Règlementation applicable aux habitations multifamiliales isolées de deux étages :

Ces habitations sont assujetties aux dispositions de l'Article 11. 8, sauf pour les marges de recul qui sont assujetties aux dispositions de l'alinéa 12.3.1.

12. 8 Règlementation applicable au "groupe habitation 3" :

Les usages du "groupe habitation 3" sont assujettis aux dispositions des Articles 11.4, 11.5, 11.6 et 11.7 respectivement sauf pour les marges de recul qui sont assujetties aux dispositions de l'alinéa 12.3.1 et que dans les secteurs situés au sud de la voie ferrée, à l'exception des secteurs R-C (13) et R-C (14), sur des emplacements existants lors de l'entrée en vigueur du règlement, les habitations bifamiliales contigues là où elles sont permises ne sont assujetties qu'à la marge de recul.

12. 9 Règlementation applicable aux habitations collectives :

Les habitations collectives sont assujetties aux dispositions de l'Article 12.3, sauf pour les espaces libres communs qui doivent être d'au moins deux cents pieds carrés (200 p.c.) par logement, ou de cent pieds carrés (100 p.c.) par personne accommodée. Dans chaque cas, celle des deux normes qui donne le plus grand espace libre s'applique.

12. 10 Règlementation applicable aux bâtiments comportant des usages du "groupe commerce 1" seulement, sans aucun logement :

Les dispositions de l'article 14.3 s'appliquent.

12. 11 Règlementation applicable aux bâtiments comportant des usages du "groupe commerce 1" et des logements :

Les dispositions de l'article 14.4 s'appliquent.

CHAPITRE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE DE RESIDENCE
RX

13. 1 But de la réglementation :

Permettre l'aménagement d'un quartier résidentiel complet, comprenant des habitations de tous genres, et les services communautaires requis pour la desserte d'une unité de voisinage, soit : écoles élémentaires, magasins pour nécessités quotidiennes, églises et parcs et terrains de jeux desservant en tout ou en partie l'unité de voisinage.

13. 2 Usage autorisé :

Sont autorisés dans cette zone :

- les groupes habitation 1, 2, 3 et 4;
- les habitations collectives;
- le groupe commerce 1;
- le groupe public 1;
- les stations-service;
- les groupes agriculture 1 et 2.

13. 3 Règlementation :

13. 3. 1 Condition de délivrance d'un permis de construire :

Aucun permis de construire ne peut être émis pour cette zone, à moins qu'un plan d'ensemble d'aménagement n'ait été fait et approuvé conformément aux dispositions de cet Article.

13. 3. 2 Avis de l'intention de dresser un plan d'ensemble :

Quiconque désire dresser un plan d'ensemble, tel que requis au paragraphe précédent doit, au préalable en formuler la demande par écrit à la Commission d'Urbanisme en faisant connaître les noms, prénoms et adresse, du requérant ou de son procureur fondé, et obtenir le permis de parcellement.

Le dénominateur servant au calcul de la densité moyenne est la superficie totale de la zone, et la densité moyenne est établie en divisant le nombre de logements prévus par la superficie exprimée en acres.

b) le nombre de logements est établi en tenant compte des densités maxima suivantes pour chacun des genres d'habitations prévu dans le plan :

Habitations unifamiliales isolées : sept (7) logements à l'acre.

Habitations unifamiliales jumelées : dix (10) logements à l'acre.

Habitations unifamiliales triplées : quatorze (14) logements à l'acre.

Habitations unifamiliales quadruplées : seize (16) logements à l'acre.

Habitations unifamiliales contigues : seize (16) logements à l'acre.

Habitations bifamiliales isolées : dix (10) logements à l'acre.

Habitations trifamiliales : quatorze (14) logements à l'acre.

Habitations bifamiliales jumelées : seize (16) logements à l'acre.

Habitations bifamiliales contigues de deux étages : dix-huit (18) logements à l'acre.

Habitations bifamiliales contigues de plus de deux étages : vingt (20) logements à l'acre.

Habitations multifamiliales : quarante (40) logements à l'acre.

13. 3. 3 Avant-projet du plan d'ensemble :

13. 3. 3. 1 Si, après avoir obtenu un permis de parcellement de la Corporation, le requérant désire donner suite à son intention de dresser un plan d'ensemble du secteur R-X, il doit soumettre à la Commission d'Urbanisme un "avant-projet" à l'échelle de 200' = 1", présenté en quatre (4) exemplaires, avec indication des renseignements énumérés à l'Article 3.2 du règlement de lotissement.

La Commission d'Urbanisme est seul juge de la suffisance des plans soumis.

13. 3. 3. 2 La Commission d'Urbanisme est tenue de suggérer au requérant les modifications à faire, s'il en est, pour rendre le projet conforme à la réglementation ci-après, et il lui est loisible de différer la présentation de l'avant-projet au Conseil, tant et aussi longtemps que les modifications requises ne sont pas faites.

13. 3. 3. 3 Une fois qu'il l'a jugé conforme et acceptable, la Commission d'Urbanisme authentique quatre (4) copies de l'avant-projet avec mention "Acceptable par la Commission d'Urbanisme". Une copie demeure dans les archives de la Commission d'Urbanisme et les trois (3) autres sont transmises au Conseil avec un rapport d'accompagnement.

13. 3. 4 Règlementation applicable à l'avant-projet :

13. 3. 4. 1 L'avant-projet de plan d'ensemble est sujet à la réglementation ci-après :

a) la densité moyenne ne doit pas excéder celle ci-après :

Secteur R-X (1) : dix (10) logements à l'acre.

Le dénominateur servant au calcul du nombre de logements est la superficie de l'emplacement proposé pour des usages d'habitation seulement. Cette superficie exclut donc les emprises de rues et les aires proposées pour tout usage autre que l'habitation proprement dite.

- c) La superficie proposée pour les usages du "groupe public" ne doit pas être inférieure à dix-huit (18) acres.
- d) La superficie proposée pour les usages du "groupe commerce 1" ne doit pas être supérieure à cinq (5) acres.
- e) Les espaces proposées pour les usages du "groupe public 1" devraient être groupés et situés au centre ou près du centre géographique de l'arrondissement.
- f) Les espaces proposés pour les habitations multifamiliales devraient être contigus aux espaces proposés pour les usages du "groupe public 1".
- g) Les espaces proposés pour les habitations unifamiliales devraient être contigus à la périphérie de la zone.
- h) Les espaces proposés pour les stations-service doivent être sur les voies périphériques de l'arrondissement et quatre (4) seulement de ces stations-service peuvent être prévues.

13. 3. 5 Approbation de l'avant-projet par le Conseil :

- 13. 3. 5. 1 Après avoir pris connaissance du rapport de la Commission d'Urbanisme, le Conseil, s'il est satisfait, approuve l'avant-projet, en autorisant par résolution, le greffier à signer les trois (3) copies de l'avant-projet avec la mention "Acceptable par le Conseil".
- 13. 3. 5. 2 Une copie de l'avant-projet portant les mentions "Acceptable par le Conseil", et "Acceptable par la Commission d'Urbanisme", est remise au requérant qui peut alors procéder à la préparation d'un plan d'ensemble définitif du secteur concerné. Une copie demeure dans les archives de la Corporation, et l'autre est remise à la Commission d'Urbanisme.

13. 3. 6 Projet de plan d'ensemble définitif :

- 13. 3. 6. 1 Si le requérant donne suite à l'approbation de principe déjà reçue, il doit soumettre un projet de plan d'ensemble définitif, à l'échelle de 100' = 1" en quatre (4) exemplaires, avec indication des mêmes renseignements que ceux exigés pour l'avant-projet.

La Commission d'Urbanisme est seul juge de la suffisance des plans soumis.
- 13. 3. 6. 2 Sur réception du projet de plan d'ensemble définitif, la Commission d'Urbanisme est tenue de suggérer au requérant les modifications à faire, s'il en est, pour rendre le projet conforme aux règlements, et il lui est loisible de différer la présentation du plan au Conseil, tant et aussi longtemps que les modifications requises ne sont pas faites.

13. 3. 6. 3 Une fois qu'il l'a jugé conforme et acceptable, la Commission d'Urbanisme authentique quatre (4) copies de l'avant-projet avec mention "Acceptable par la Commission d'Urbanisme". Une copie demeure dans les archives de la Commission d'Urbanisme et les trois (3) autres sont transmises au Conseil avec un rapport d'accompagnement.

13. 3. 7 Approbation du projet de plan d'ensemble définitif :

13. 3. 7. 1 Si le plan d'ensemble est conforme à l'avant-projet ayant déjà fait l'objet d'une approbation en vertu de l'alinéa 13.3.5.1, le Conseil l'approuve en autorisant, par résolution, le greffier à signer les trois (3) copies avec la mention "Acceptable par le Conseil".

13. 3. 7. 2 Une copie du plan d'ensemble définitif portant les mentions "Acceptable par la Commission d'Urbanisme", et "Acceptable par le Conseil", est remise au requérant. Les propriétaires peuvent alors préparer des plans et livres de renvoi conformément à l'Article 2175 du Code Civil, au fur et à mesure qu'ils le jugent à propos. Une copie demeure dans les archives de la Corporation et l'autre est remise à la Commission d'Urbanisme.

13. 3. 8 Effets de l'approbation de l'avant-projet ou du projet de plan d'ensemble définitif :

13. 3. 8. 1 Ni l'approbation de l'avant-projet, ni l'approbation du projet de plan d'ensemble définitif ne peuvent constituer une autorisation du "Conseil", pour le Ministre des Terres et Forêts, de prendre en considération les plans et livres de renvoi d'une subdivision ou redivision ou toute modification, ou annulation des plans et livres de renvoi d'une subdivision ou redivision. Ces approbations ne peuvent non plus constituer pour la "Corporation", une obligation d'approuver les plans et livres 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 construire.

13. 3. 8. 2 Une fois approuvé par le Conseil, le plan d'ensemble de la zone devient partie intégrante du plan directeur de la Corporation. Ce plan servira de guide dans les décisions qui seront apportées à la réglementation de cette zone, au fur et à mesure que des plans et livres de renvoi seront préparés conformément aux dispositions de l'Article 2175 du Code Civil, et que ces plans auront été approuvés selon la procédure établie dans le règlement numéro 491 concernant le contrôle des lotissements.

13. 3. 8. 3 Ce n'est qu'une fois que la réglementation aura été précisée par la création de nouveaux secteurs de zone, selon les procédures susdites que des permis de construire peuvent être émis. Les usages ainsi autorisés

sont assujettis aux dispositions du présent règlement, applicables aux nouveaux secteurs de zone ainsi créés en remplacement de la zone R-X en tout ou en partie. Lorsque toute la zone R-X a fait l'objet d'une réglementation plus précise, cette zone a cessé d'être.

CHAPITRE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE COMMERCE
CA

14. 1 But de la réglementation :

- grouper dans chacune des unités de voisinage qu'ils sont appelés à desservir, des établissements fournissant les services usuels et les articles, produits, marchandises d'usage domestique ou courant, et assurer la permanence dans les unités de voisinage qu'ils desservent, des groupements existants d'établissements de même nature;
- assurer la disponibilité d'emplacement pour ce type d'établissement en prohibant dans cette zone tout autre usage, y compris l'habitation, afin d'encourager la construction de ce genre d'établissement pour le bénéfice des populations futures et pour palier à des carences actuelles;
- freiner l'empiètement progressif des quartiers résidentiels existants pour des usages de nature commerciale;
- favoriser, grâce à une localisation appropriée des arrondissements de cette zone, une canalisation des flots de circulation automobile, de manière à sauvegarder le caractère résidentiel des quartiers desservis.

14. 2 Usage autorisé :

Sont autorisés dans cette zone :

- le "groupe commerce 1";
- les logements dans un bâtiment dont au moins le premier étage sert à des usages du "groupe commerce 1";
- les stations-service, pourvu qu'il n'y en ait pas plus de deux par secteur.

14. 3 Réglementation applicable aux bâtiments comportant des usages du "groupe commerce 1" seulement, sans aucun logement :

14. 3. 1 Marge de recul :

Sujette aux dispositions du chapitre 5, la marge de recul est fixée à vingt pieds (20') dans le cas d'emplacements riverains d'une rue d'au moins soixante pieds (60') d'emprise. Si l'emprise a moins de soixante pieds (60'), la largeur de la marge est fixée à vingt-cinq pieds (25').

14. 3. 2 Profondeur des emplacements :

La profondeur des emplacements dans la zone C-A-1 doit être au moins égale à cent vingt-cinq pieds (125').

14. 3. 2.1 La profondeur des emplacements dans la zone C-A-2 doit être au moins égale à quatre-vingt pieds (80').

14. 3. 3 Marge d'isolement latéral et cour arrière :

Tout bâtiment doit être distant d'au moins trente pieds (30') des limites du secteur.

14. 3. 4 Hauteur des bâtiments :

La hauteur maximum des bâtiments est de deux étages, ou vingt-six pieds (26').

14. 3. 5 Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder trente-trois centièmes (0.33) pour les bâtiments de un étage, et de quarante-cinq centièmes (0.45) pour les bâtiments de deux étages.

14. 3. 6 Station-service :

La superficie minimum de l'emplacement est limitée à vingt-cinq mille pieds carrés (25,000 p.c.), là où la ligne-avant doit avoir un minimum de cent pieds (100') de longueur, les marges latérales doivent être d'au moins trente pieds (30') et la cour arrière d'au moins dix pieds (10'). De plus, le bâtiment doit avoir une surface minimum de plancher de mille pieds carrés (1,000 p.c.).

14. 3. 7 Aménagement des espaces libres :

A l'exception des espaces utilisés pour le stationnement, les tabliers de manoeuvre et les trottoirs, toute la surface de l'emplacement libre doit être aménagée de gazon et de plantations.

Cet aménagement doit être complété au plus tard deux (2) ans après l'occupation du bâtiment pour lequel un permis a été émis.

14. 4 Règlementation applicable aux bâtiments comportant des usages du "groupe commerce 1" et des logements :

Les bâtiments comportant à la fois des usages du "groupe commerce 1", et des logements, sont assujettis aux dispositions de l'Article 14.3. De plus, les bâtiments doivent être espacés d'une distance au moins égale à la moitié de la somme de leur hauteur; ils doivent avoir au moins vingt-quatre pieds (24') de largeur, et la superficie des cours arrières doit être d'au moins quarante pour cent (40%) de la superficie de l'emplacement sur lequel est implanté le bâtiment.

CHAPITRE 15 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE COMMERCE
CB

15. 1 But de la réglementation :

- favoriser le développement du centre d'administration, et d'affaires en encourageant la concentration, dans cette zone, des établissements de vente au détail, et de services dont le rayon d'action s'étend au-delà de l'unité de voisinage;
- favoriser une canalisation de flots de circulation de manière à sauvegarder le caractère résidentiel des quartiers environnants.

15. 2 Usage autorisé :

Sont autorisés dans cette zone :

- le "groupe commerce 1";
- le "groupe commerce 2", à l'exception des stations-services; toutefois un maximum de une (1) station-service est permis dans le secteur C-B (5);
- le "groupe de récréation commerciale 1";
- le "groupe public 2";
- logements dans un bâtiment dont au moins le premier étage sert à des usages des "groupes commerce 1 et 2", à l'exception des garages de stationnement des stations-services et autres usages similaires;
- les "groupes habitation 3 et 4".

15. 3 Règlementation applicable aux bâtiments ne comportant pas de logement :

15. 3. 1 Marge de recul :

Sujette aux dispositions du chapitre 5, sur une rue d'au moins soixante pieds (60') de largeur, aucune marge de recul n'est exigée. Sur les rues d'une largeur moindre que soixante pieds (60'), les bâtiments doivent être à trente pieds (30') au moins de l'axe de l'emprise de la rue.

Toutefois, sur les rues dont l'un des côtés est dans une autre zone, la réglementation prescrite quant à la marge de recul pour cette autre zone s'applique des deux côtés de la rue.

15. 3. 2 Marge d'isolement latéral et cour arrière :

Là où les marges d'isolement latéral et la cour arrière sont nuls.

15. 3. 3 Superficie de l'emplacement occupée par le bâtiment :

La superficie occupée par le bâtiment ne doit pas dépasser cinquante pour cent (50%) de l'aire de l'emplacement. Toutefois, cette superficie occupée peut atteindre à cent pour cent (100%) si les espaces requis pour le stationnement, le chargement et le déchargement sont entièrement aménagés à l'intérieur du bâtiment ou en-deçà de la distance exigée au chapitre 27.

15. 3. 4 Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder trois point zéro (3.0). Toutefois, pour chaque pied carré de terrain en moins du cinquante pour cent (50%) autorisé par l'Article précédent, quatre pieds carrés (4 p.c.) additionnels de plancher peuvent être construits. A cette fin, l'aire de terrain circonscrite par des pilotis est considérée comme inoccupée pourvu que le volume spatial dont cette aire est la base ait au moins douze pieds (12') de hauteur.

15. 3. 5 Station-service :

La superficie minimum de l'emplacement est limitée à vingt-cinq mille pieds carrés (25,000 p.c.), là où la ligne-avant doit avoir un minimum de cent pieds

(100') de longueur, les marges latérales doivent être d'au moins trente pieds (30') et la cour arrière d'au moins dix pieds (10'). De plus, le bâtiment doit avoir une surface minimum de plancher de mille pieds carrés (1,000' p.c.) m.a.

15. 3. 6 Aménagement des espaces libres :

A l'exception des espaces utilisés pour le stationnement, les tabliers de manoeuvres et les trottoirs, toute la surface du terrain libre doit être aménagée de gazon et de plantations.

Cet aménagement doit être complété au plus tard deux ans après l'occupation du bâtiment pour lequel un permis a été émis.

15. 4 Règlementation applicable aux bâtiments comportant des logements :

Les bâtiments comportant à la fois un usage d'un groupe autorisé dans cette zone et des logements sont assujettis aux dispositions de l'Article 15. 3. De plus, chaque bâtiment doit être distant des lignes latérales d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mais jamais de moins de quinze pieds (15').

15. 5 Règlementation applicable aux "groupes habitation 3 et 4" :

La réglementation des chapitres 11 et 12 s'appliquent selon le cas; toutefois, les marges latérales peuvent être nulles.

CHAPITRE 16 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE COMMERCE
CC

16. 1 But de la réglementation :

- encourager la concentration des usages reliés à la vente au détail et aux services, et dont l'activité est reliée aux flots de circulation automobile;
- assurer la disponibilité de terrains pour les usages futurs de cette nature;
- orienter le développement de cette zone de manière à ordonner la circulation et le stationnement.

16. 2 Usage autorisé :

Sont autorisés dans cette zone :

- le "groupe commerce 1";
- le "groupe commerce 2"; toutefois dans le secteur C-C (4), les stations-services ne sont pas permises. De plus, en aucun temps, une station-service ne peut être permise qu'à la condition qu'elle soit située à une distance minimum de trois cent pieds (300') de toute autre station-service;
- le "groupe commerce 3";
- le "groupe industrie 1";
- le "groupe récréation commerciale 1".

16. 3 Règlementation applicable :

16. 3. 1 Marge de recul :

Sujette aux dispositions du chapitre 5, la marge de recul est fixée à trente pieds (30') dans le cas des emplacements riverains d'une rue d'au moins soixante pieds (60') de largeur. Dans les autres cas, la marge est fixée à trente-cinq pieds (35').

16. 3. 2 Marge d'isolement latéral et cour arrière :

La largeur de chacune des marges latérales et la profondeur de la cour arrière doivent être au moins égales à la hauteur du mur adjacent au bâtiment. De plus, lorsque les limites de la zone coïncident avec celles d'une zone autre qu'une zone 1-A ou 1-B, la largeur des marges et la profondeur de la cour arrière doivent être d'au moins soixante pieds (60') à compter de la ligne de division de zone.

16. 3. 3 Superficie de l'emplacement occupée :

La superficie occupée par le bâtiment ne doit pas excéder trente pour cent (30%) de l'aire du terrain.

16. 3. 4 Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain ne peut excéder un point zéro (1.0).

16. 3. 5 Accès aux emplacements :

Un seul accès à la voie publique pour véhicules automobiles est autorisé sur un emplacement de cent pieds (100') ou moins de largeur.

Dans les autres cas, le nombre d'accès est limité à deux (2).

Si l'emplacement est borné par plus d'une voie publique, le nombre d'accès autorisé est applicable pour chacune des voies.

La largeur d'un accès ne peut excéder vingt-quatre pieds (24').

16. 3. 6 Station-service :

La superficie minimum de l'emplacement est limitée à vingt-cinq mille pieds carrés (25,000 p.c.), là où la ligne-avant doit avoir un minimum de cent pieds (100') de longueur, les marges latérales doivent être d'au moins trente pieds (30') et la cour arrière d'au moins dix pieds (10'). De plus, le bâtiment doit avoir une surface minimum de plancher de mille pieds carrés (1,000 p.c.).

16. 3. 7 Aménagement des marges de recul :

En dehors des espaces utilisés pour le stationnement et la circulation des piétons, les marges de recul doivent être aménagées de gazon et de plantations.

Cet aménagement paysagiste doit être complété au plus tard deux (2) ans après l'occupation du bâtiment ou l'opération de l'usage pour lequel un permis a été émis.

CHAPITRE 17 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE INDUSTRIE
I-A

17. 1 But de la réglementation :

- favoriser le développement d'une zone industrielle de toute première qualité ne présentant aucun inconvénient pour le voisinage.

17. 2 Usage autorisé :

Seul le "groupe industrie" est autorisé dans cette zone.

17. 3 Règlementation applicable :

17. 3. 1 Marge de recul :

Les dispositions du paragraphe 16.3.1 s'appliquent dans la présente zone.

17. 3. 2 Marge d'isolement latéral et cour arrière :

La largeur de chacune des marges latérales et la profondeur de la cour arrière doivent être au moins égales à la hauteur du mur adjacent du bâtiment.

De plus, lorsque les limites de la zone coïncident avec celles d'une zone autre qu'une zone I-A ou I-B, la largeur des marges et la profondeur de la cour arrière doivent être d'au moins quarante pieds (40') à compter de la ligne de division de zone.

17. 3. 3 Superficie de l'emplacement occupée par le bâtiment ;

La superficie occupée par le bâtiment ne doit pas dépasser cinquante pour cent (50%) de l'aire de l'emplacement.

17. 3. 4 Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain maximum est fixé à un point zéro (1.0).

17. 3. 5 Accès aux emplacements :

Les dispositions du paragraphe 16.3.5 s'appliquent dans la présente zone.

17. 3. 6 Aménagement des espaces libres :

En dehors des espaces utilisés pour le stationnement, les tabliers de manoeuvre et la circulation des piétons, toute la surface du terrain libre doit être aménagée de gazon et de plantations.

Cet aménagement paysagiste doit être complété au plus tard deux (2) ans après l'occupation du bâtiment ou l'opération de l'usage pour lequel un permis a été émis.

CHAPITRE 18 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE INDUSTRIE
I-B

18. 1 But de la réglementation :

- grouper les usages commerciaux incompatibles avec les buts des zones de commerce C-A, C-B et C-C, et en particulier les usages ou les opérations sont menés en tout ou en partie à l'extérieur d'un bâtiment;
- grouper certains usages de récréation commerciale à cause des inconvénients qu'ils présenteraient ailleurs, soit parce qu'ils requièrent de trop vastes emplacements, qu'ils engendrent de grands volumes de circulation ou qu'ils soient cause de bruit et autre inconvénient pour le voisinage;
- grouper des usages industriels qui présentent peu d'inconvénients pour le voisinage;
- assurer le développement rationnel de cette zone en y prohibant tout usage jugé incompatible et non spécifiquement autorisé;
- canaliser la circulation des véhicules lourds.

18. 2 Usage autorisé :

Sont autorisés dans cette zone :

- les usages autorisés dans la zone de commerce C-C;
- le "groupe industrie 2";
- le "groupe récréation commerciale 2";
- le "groupe commerce 4";

18. 3 Règlementation applicable :

Les dispositions de l'Article 16.3 s'appliquent dans la présente zone, sauf que la superficie occupée par le bâtiment ne doit pas être supérieure à 50% de l'aire de l'emplacement.

CHAPITRE 19 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE INDUSTRIE
I-C

19. 1 But de la réglementation :

- grouper les usages incompatibles avec ceux des autres zones, à cause des inconvénients normaux ou accidentels qu'ils présentent, soit pour la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, soit pour la santé publique ou encore pour la propriété ou la végétation;
- de canaliser la circulation des véhicules lourds.

19. 2 Usage autorisé :

Sont autorisés dans cette zone :

- les usages autorisés dans la zone industrie I-A;
- le "groupe industrie 3";

19. 3 Règlementation applicable :

Les dispositions de l'Article 16.3 s'appliquent dans la présente zone, sauf que la superficie occupée par le bâtiment ne doit pas dépasser 50% de l'aire de l'emplacement et que le rapport plancher / terrain peut atteindre deux point zéro (2.0).

CHAPITRE 20 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE EDIFICES PUBLICS
P-A

20. 1 But de la réglementation :

- assurer une bonne répartition géographique des parcs et des terrains de jeux;
- favoriser le groupement des maisons d'enseignement du niveau unité de voisinage au centre démographique des populations qu'elles desservent.

20. 2 Usage autorisé :

Seul le "groupe public 1" est autorisé dans cette zone.

20. 3 Règlementation applicable :

20. 3. 1 Marge de recul :

Pour les bâtiments les dispositions de l'Article 16. 3. 1 s'appliquent dans la présente zone.

20. 3. 2 Marge d'isolement latéral et cour arrière :

Chacune des marges latérales et la profondeur de la cour arrière doivent être au moins égales à la hauteur du mur adjacent du bâtiment.

Toutefois, lorsque les limites de la zone coïncident avec celles d'une zone autre que les limites des zones I-A et I-B, la largeur des marges et la profondeur de la cour arrière doivent être de deux (2) fois la hauteur du mur adjacent du bâtiment, mais jamais moindre que quarante pieds (40'). Cette distance se mesure à compter de la ligne de division de la zone.

20. 3. 3 Superficie d'emplacement occupée par le bâtiment :

La superficie occupée par le bâtiment ne doit pas dépasser trente pour cent (30%) de l'aire de l'emplacement.

20. 3. 4 Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain maximum est fixé à un point zéro (1.0).

20. 3. 5 Grandeur des emplacements d'école :

Nonobstant les dispositions des paragraphes 20.3.3 et 20.3.4, le rapport plancher-terrain pour chaque école ne doit pas excéder :

- | | |
|---|------|
| - école de garçons, d'un étage; | 0.16 |
| - école de garçons, de plus d'un étage et | |
| - école de filles de un étage; | 0.18 |
| - école de filles de plus d'un étage. | 0.20 |

Toutefois, lorsqu'il est prévu plus d'une école sur un emplacement ou des emplacements contigus, la somme des superficies de terrain, requise d'après les présentes normes, peut être diminuée de dix pour cent (10%).

CHAPITRE 21 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE EDIFICES PUBLICS
P-B

21. 1 But de la réglementation :

- encourager l'établissement dans cette zone des usages publics requérant, en général, des emplacements relativement étendus, afin de réserver dans les autres zones suffisamment d'emplacement pour les usages qui y sont prévus, et de ne pas déséquilibrer les densités de peuplement;
- assurer à ces établissements le milieu le plus souhaitable en y prohibant tout usage jugé incompatible.

21. 2 Usage autorisé :

- seuls les "groupes public 1 et 2" sont autorisés dans cette zone.

21. 3 Règlementation applicable :

21. 3. 1 Marge de recul :

Les dispositions de l'Article 16.3.1 s'appliquent dans la présente zone.

21. 3. 2 Marge d'isolement latéral et cour arrière :

Les dispositions de l'Article 20.3.2 s'appliquent dans la présente zone.

21. 3. 3 Accès aux emplacements :

Les dispositions de l'Article 16.3.5 s'appliquent dans la présente zone.

21. 3. 4 Aménagement des espaces libres :

A l'exception des espaces utilisés pour le stationnement, les cours de service, la circulation des piétons, toute la surface de terrain doit être aménagée de gazon et de plantations.

Cet aménagement paysagiste doit être complété au plus tard deux (2) ans après l'occupation du bâtiment pour lequel un permis a été émis.

21. 3. 5 Superficie d'emplacement occupée par le bâtiment :

Les dispositions de l'Article 20.3.3 s'appliquent dans la présente zone.

21. 3. 6 Rapport plancher-terrain :

Le rapport maximum plancher-terrain ne doit pas excéder deux point zéro (2.0).

21. 3. 7 Grandeur des emplacements d'écoles élémentaires :

Nonobstant les dispositions des paragraphes 21.3.5 et 21.3.6, les dispositions du paragraphe 20.3.5 s'appliquent dans la présente zone.

CHAPITRE 22 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE DIFFEREE
E

22. 1 But de la réglementation :

- préserver ce territoire en vue d'un développement rationnel lorsque la croissance ordonnée de la Municipalité le justifiera, en prohibant tout usage qui pourrait éventuellement nuire à cet objectif;
- encourager une exploitation maximum des services publics existants déjà ailleurs ou de leur extension logique, en prohibant dans cette zone tout usage pouvant requérir des services publics avant que de tels services ne soient économiquement justifiés par le rythme de développement normal de la Municipalité;
- favoriser la poursuite de l'agriculture et freiner la spéculation immobilière.

22. 2 Usage autorisé :

Sont autorisés dans cette zone :

- les "groupes agriculture 1 et 2";
- le "groupe édifice public 2";
- le "groupe récréation commerciale 2";
- les habitations unifamiliales isolées de un ou deux étages.

22. 3 Règlementation applicable :

Pour le "groupe édifice public 2" et le "groupe récréation commerciale 2", les dispositions des Articles 21.3 et 16.3 s'appliquent respectivement.

Pour les habitations unifamiliales, les dispositions de l'Article 9.3 s'appliquent. En plus, la superficie minimum des emplacements est fixée à quatre (4) acres; cette disposition ne s'appliquant pas cependant à un requérant qui était, avant l'entrée en vigueur du présent règlement, propriétaire d'un emplacement.

22. 4 Permis de construire et obligation de la Corporation :

L'émission d'un permis de construire dans cette zone ne peut constituer, pour la Corporation, un engagement de construire des services publics de quelque nature que ce soit.

23. 1 Procédure à suivre :

Quiconque désire réaliser une opération d'ensemble peut le faire en vertu de la réglementation des chapitres 8 à 22 inclusivement, ou en vertu des dispositions des chapitres 23 à 26 inclusivement.

23. 1. 1 Condition de délivrance des permis de construire :

Aucun permis de construire, dans le contexte d'une opération d'ensemble, ne peut être émis avant qu'un plan d'ensemble du groupe de construction proposé n'ait été fait et approuvé conformément aux dispositions de cet Article.

23. 1. 2 Avis de l'intention de dresser un plan d'ensemble :

Quiconque désire dresser un tel plan d'ensemble doit,

au préalable, en donner avis par écrit à la Commission d'Urbanisme, en faisant connaître les noms, prénoms ainsi que l'adresse du requérant ou de son procureur fondé, et obtenir le permis de parcellement.

23. 1. 3 Avant-projet de plan d'ensemble :

23. 1. 3. 1 Si, une fois le permis de parcellement émis, le requérant donne suite à son intention de dresser un plan d'ensemble pour une "opération d'ensemble", il doit soumettre à la Commission d'Urbanisme, un "avant-projet" à l'échelle de 100' - 1", présenté en quatre (4) exemplaires, avec indication des renseignements exigés, selon le cas, par les paragraphes 24.1.4, 24.2.9, 24.3.9, 24.4.13, 24.5.5, 24.6.11, 24.7.11, 25.1.4.
23. 1. 3. 2 La Commission d'Urbanisme est tenu de suggérer au requérant les modifications à faire, s'il en est, pour rendre le projet conforme aux règlements et il lui est loisible de différer la présentation de l'avant-projet au Conseil, tant et aussi longtemps que les modifications requises ne sont pas faites ou même, si elle le juge à propos, d'appliquer la réglementation des chapitres 8 à 22 inclusivement.
23. 1. 3. 3 Une fois qu'elle l'a jugé conforme et acceptable, la Commission d'Urbanisme authentique quatre (4) copies de l'avant-projet avec mention "Acceptable par la Commission d'Urbanisme". Une (1) copie demeure dans les archives de la Commission d'Urbanisme et les trois (3) autres sont transmises au Conseil avec un rapport d'accompagnement.

23. 1. 4 Approbation du plan-projet par le Conseil :

23. 1. 4. 1 Après avoir pris connaissance du rapport de la Commission d'Urbanisme, le Conseil, s'il est satisfait, approuve l'avant-projet en autorisant par résolution, le greffier à signer les trois (3) copies de l'avant-projet avec la mention "Acceptable par le Conseil".
23. 1. 4. 2 Une copie de l'avant-projet portant les mentions "Acceptable par la Commission d'Urbanisme" et "Acceptable par le Conseil", est remise au requérant qui peut alors procéder à la préparation d'un plan d'ensemble définitif du secteur concerné. Une copie demeure dans les archives de la Corporation et l'autre est remise à la Commission d'Urbanisme.

23. 1. 5 Projet de plan d'ensemble définitif :

23. 1. 5. 1 Si le requérant donne suite à l'approbation de principe déjà reçue, il doit soumettre à la Commission d'Urbanisme un projet de plan d'ensemble définitif à l'échelle de 40' = 1", en quatre (4) exemplaires avec indication des renseignements suivants:
- tous les renseignements exigés pour l'avant-projet, mais avec lignes d'altitude d'au plus cinq pieds (5') d'intervalle;

- les esquisses préliminaires de tous les plans d'architecture des habitations ou autres constructions, prévues dans le plan;
- l'implantation détaillée de chaque construction y compris les clôtures, garages privés et communs, circulation hors-rues, emplacements prévus pour les poubelles;
- le nivellement proposé;
- le plan d'ensemble d'architecture-paysatiste;
- le bordereau détaillé de l'utilisation du sol, indiquant, en pieds carrés et en pourcentage, les surfaces de terrain allouées pour chacun des usages indiqués sur le plan.

La Commission d'Urbanisme est seul juge de la suffisance des renseignements fournis.

23. 1. 5. 2 Sur réception du projet de plan d'ensemble définitif, la Commission d'Urbanisme est tenu de suggérer au requérant les modifications à faire, s'il en est, pour rendre le projet conforme et acceptable.

23. 1. 5. 3 Une fois qu'elle l'a jugé conforme et acceptable, la Commission d'Urbanisme authentique quatre (4) copies du projet de plan d'ensemble définitif. Une (1) copie demeure dans les archives de la Commission d'Urbanisme et les trois (3) autres sont transmises au Conseil avec rapport d'accompagnement.

23. 1. 6 Approbation du projet de plan d'ensemble définitif :

23. 1. 6. 1 Lorsque le projet de plan d'ensemble définitif est conforme à l'avant-projet préalablement accepté, le Conseil l'approuve en autorisant, par résolution, le greffier à signer les trois (3) copies du plan avec mention "Acceptable par le Conseil".

23. 1. 6. 2 Un exemplaire est remis au requérant qui peut alors procéder à la préparation des plans d'exécution, tant pour la cadastration que pour l'architecture.

23. 1. 7 Effets des approbations de l'avant-projet et du projet de plan d'ensemble définitif :

Ni l'approbation de principe de l'avant-projet, ni l'approbation du projet de plan d'ensemble définitif ne peuvent constituer une autorisation du "Conseil" pour le Ministre des Terres et Forêts, de prendre en considération les plans et livres de renvoi d'une subdivision ou redivision ou toute modification, ou annulation des plans et livres de renvoi d'une subdivision ou redivision. Ces approbations ne peuvent non plus constituer pour la "Corporation", une obligation d'approuver les plans et livres 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 construire.

23. 1. 8 Cadastre :

Une fois le projet de plan d'ensemble définitif approuvé, le requérant, s'il désire y donner suite, prépare les plans et livres de renvoi de la subdivision ou redivision, conformément aux dispositions de l'Article 2175 du Code Civil. Le Conseil, s'il est satisfait que ces plans et livres de renvoi sont conformes au projet de plan d'ensemble définitif préalablement approuvé, les approuve en autorisant ainsi le Ministre des Terres et Forêts à "prendre lesdits plans et livres de renvoi en considération".

CHAPITRE 24 OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dispositions applicables aux opérations d'ensemble de groupe d'habitations homogènes.

24. 1 Groupe d'habitations unifamiliales isolées et jumelées :

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre dans une zone résidence, autre que la zone R-A/A la construction d'un groupe d'habitations unifamiliales isolées ou jumelées, peut sujet aux dispositions de l'Article 23.1, procéder sous l'autorité des chapitres 23 à 26 inclusivement, si toutes les conditions suivantes sont remplies :

24. 1. 1 Nombre minimum d'habitations :

Le groupe doit comprendre au moins cinquante (50) habitations.

24. 1. 2 Densité maximum du groupement :

La densité du groupement ne doit pas être supérieure à sept (7) logements à l'acre, le dénominateur servant au calcul de la densité est la superficie totale de l'emplacement moins la superficie proposée pour les rues.

24. 1. 3 Marge de recul :

Les marges de recul sont fixées à quinze pieds (15') de largeur dans le cas des emplacements riverains d'une rue d'au moins soixante pieds (60') d'emprise. Si l'emprise a moins de soixante pieds (60'), la largeur des marges est fixée à vingt pieds (20').

24. 1. 4 Plan d'ensemble :

Le groupe d'habitations doit être implanté, selon un plan d'ensemble dressé conformément aux dispositions de l'Article 23.1.

24. 1. 5 Eloignement des lignes périphériques :

Le long des lignes périphériques ou du terrain compris dans le plan d'ensemble, la réglementation de la zone adjacente concernant les cours arrières ou les marges latérales s'applique, selon le cas.

24. 1. 6 Approbation du plan d'ensemble :

Le plan d'ensemble doit être approuvé selon la procédure établie au Chapitre 23.

24. 2 Groupe d'habitations unifamiliales triplées :

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre, dans une zone résidence, autre que les zones R-A/A et R-A/B, la construction d'un groupe d'habitations unifamiliales triplées, peut sujet aux dispositions de l'Article 23.1, procéder sous l'autorité des chapitres 23 à 26 inclusivement, si toutes les conditions suivantes sont remplies :

24. 2. 1 Nombre d'habitations :

Le groupe doit comprendre au moins neuf (9) habitations, et au plus trente-six (36).

24. 2. 2 Marge de recul :

Les dispositions du paragraphe 24. 1. 3 s'applique dans ce groupe.

24. 2. 3 Superficie bâissable :

Dans le cas d'une habitation d'un étage, la superficie de l'emplacement occupée par l'habitation ne peut dépasser vingt-huit pour cent (28%) de la superficie totale du terrain. Dans le cas d'une habitation de deux étages, cette superficie ne peut dépasser vingt-trois pour cent (23%).

24. 2. 4 Superficie de plancher des habitations :

La superficie de plancher, de chacun des logements ne peut être inférieure à mille deux cents pieds carrés (1,200 p.c.).

24. 2. 5 Marge d'isolement latéral :

Les dispositions du paragraphe 9.4.5 s'appliquent dans ce groupe.

24. 2. 6 Hauteur des habitations :

La hauteur maximum est de deux étages.

24. 2. 7 Forme des emplacements :

La longueur de chacune des lignes latérales doit être au moins égale à la longueur de la ligne avant.

24. 2. 8 Clôture :

Une clôture doit être érigée en même temps que l'habitation sur la ligne arrière, sur les lignes latérales jusqu'à la marge de recul et sur la limite de la marge de recul parallèle à la ligne de rue. Ces clôtures doivent avoir entre trois (3) et cinq pieds (5') de hauteur, et être en parfaite harmonie de forme et de couleur avec l'habitation elle-même. Sur la limite de la marge de recul, la clôture peut être remplacée par une haie.

24. 2. 9 Eloignement des lignes périphériques :

Les dispositions du paragraphe 24.1.5 s'appliquent dans ce groupe.

24. 2. 10 Plan d'ensemble et approbation du plan :

Les dispositions des paragraphes 24.1.4 et 24.1.6 s'appliquent dans ce groupe.

24. 3 Groupe d'habitations unifamiliales quadruplées :

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre dans une zone résidence, autre que les zones R-A/A et R-A/B, la construction d'un groupe d'habitations unifamiliales quadruplées, peut sujet aux dispositions de l'Article 23.1, procéder sous l'autorité des chapitres 23 à 26 inclusivement, si toutes les conditions suivantes sont remplies :

24. 3. 1 Nombre d'habitations :

Le groupe doit comprendre au moins douze (12) habitations, et au plus trente-six (36).

24. 3. 2 Marge de recul :

Les dispositions du paragraphe 24.1.3 s'appliquent pour ce groupe.

24. 3. 3 Superficie bâissable :

Dans le cas d'une habitation d'un étage, la superficie de l'emplacement occupée par l'habitation ne peut dépasser trente-deux pour cent (32%) de la superficie totale du terrain. Dans le cas d'une habitation de deux étages, cette superficie ne peut dépasser vingt-trois pour cent (23%).

24. 3. 4 Superficie de plancher des habitations :

La superficie de plancher de chacun des logements ne peut être inférieure à mille cents pieds carrés (1,100 p.c.).

24. 3. 5 Marge d'isolement latéral :

Les dispositions du paragraphe 9.4.5 s'appliquent.

24. 3. 6 Hauteur des habitations :

La hauteur maximum est de deux étages.

24. 3. 7 Forme des emplacements :

Les dispositions du paragraphe 24.2.7 s'appliquent.

24. 3. 8 Clôture :

Les dispositions du paragraphe 24.2.8 s'appliquent pour ce groupe.

24. 3. 9 Eloignement des lignes périphériques :

Les dispositions du paragraphe 24.1.5 s'appliquent.

24. 3. 10 Plan d'ensemble et approbation du plan :

Les dispositions des paragraphes 24.1.4 et 24.1.6 s'appliquent.

24. 4 Grope d'habitations unifamiliales contigues :

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre dans une zone résidence, autre

que les zones R-A/A et R-A/B, la construction d'un groupe d'habitations unifamiliales contigües, peut sujet aux dispositions de l'Article 23.1, procéder sous l'autorité des chapitres 23 à 26 inclusivement, si toutes les conditions suivantes sont remplies :

24. 4. 1 Nombre d'habitations :

Le groupe doit comprendre au moins seize (16) habitations, et au plus cinquante (50).

24. 4. 2 Marge de recul :

Les dispositions du paragraphe 24.1.3 s'appliquent pour ce groupe.

24. 4. 3 Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être au moins égale à seize pieds (16'), ni plus de quarante-deux pieds (42') de largeur.

24. 4. 4 Longueur d'un bâtiment ou série d'habitations :

La longueur d'un bâtiment ou d'une série d'habitations ne peut dépasser deux cent quarante pieds (240').

24. 4. 5 Cour arrière :

La Cour arrière de chacun des logements doit avoir une superficie d'au moins six cents pieds carrés (600 p.c.). Cette cour doit être à l'usage exclusif de l'occupant du logement.

24. 4. 6 Clôture :

La cour arrière doit être entourée d'une clôture de trois (3) à cinq pieds (5') de hauteur, érigée en même temps que l'habitation. Cette clôture doit être en parfaite harmonie de forme et de couleur avec l'habitation elle-même.

24. 4. 7 Espaces libres communs :

En plus des espaces déterminés par la marge de recul des cours arrières et des aires de stationnement, le plan d'ensemble doit prévoir des espaces libres communs dont la superficie est calculée au gré du requérant, selon l'une des façons ci-après :

- sur la base d'une moyenne de huit cents pieds carrés (800 p.c.) par habitation (logement), OU/
- sur une proportion, entre la surface totale de plancher et la surface d'espace libre commun, non moindre que 1.5.

La densité nette ne peut cependant jamais excéder seize (16) habitations (logements) à l'acre. Ces espaces libres communs doivent être aménagés au moyen de gazon, d'arbustes et d'arbres de haute tige. On peut y aménager des usages complémentaires et des jeux.

24. 4. 8 Accès à la cour arrière :

La cour arrière doit être accessible sans passer par l'intérieur des habitations.

24. 4. 9 Isolement latéral des bâtiments :

L'isolement latéral des bâtiments doit être au moins égal à leur hauteur.

24. 4. 10 Situation des garages et des espaces de stationnement :

Les garages et les espaces de stationnement ne peuvent pas être localisés à l'arrière des bâtiments.

24. 4. 11 Superficie de plancher des habitations :

La superficie de plancher de chacun des logements ne peut être inférieure à mille pieds carrés (1,000 p.c.)

24. 4. 12 Poubelles :

Les poubelles doivent être remisées dans des constructions à cette fin. Ces constructions doivent être en harmonie de forme et de couleur avec les habitations.

24. 4. 13 Eloignement des lignes périphériques :

Les dispositions du paragraphe 24.1.5 s'appliquent pour ce groupe.

24. 4. 14 Plan d'ensemble et approbation du plan. :

Les dispositions des paragraphes 24.1.4 et 24.1.6 s'appliquent pour ce groupe.

24. 5 Groupe d'habitations bifamiliales isolées et/ou jumelées, et/ou habitations trifamiliales :

Nonobstant toute autre dispositions incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre dans une zone résidence, autre que les zones R-A, la construction d'un groupe d'habitations bifamiliales isolées jumelées, ou isolées et jumelées, ou d'un groupe d'habitations trifamiliales, peut sujet aux dispositions de l'Article 23.1 procéder sous l'autorité des chapitres 23 à 26 inclusivement, si toutes les conditions suivantes sont remplies. :

24. 5. 1 Nombre minimum de logements :

Le groupe doit comprendre au moins trente-six (36) logements.

24. 5. 2 Densité maximum des groupements :

La densité nette ne doit pas être supérieure à :
dix (10) logements à l'acre pour les habitations bifamiliales isolées;

quatorze (14) logements à l'acre pour les habitations trifamiliales;

seize (16) logements à l'acre pour les habitations bifamiliales jumelées.

Si le groupe se compose de plus d'un de ces types d'habitations, la densité maximum permmissible est établie en tenant compte de chacune des densités individuelles autorisées.

24. 5. 3 Marge de recul :

Les dispositions du paragraphe 24.4.2 s'appliquent dans ce groupe.

24. 5. 4 Eloignement des bâtiments par rapport aux limites périphériques :

Tout Bâtiment doit être distant des lignes périphéri-

ques compris dans le plan d'ensemble, d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur.

24. 5. 5 Plan d'ensemble et approbation du plan d'ensemble :

Les dispositions des paragraphes 24.1.4 et 24.1.6 s'appliquent dans ce groupe.

24. 6 Groupe d'habitations bifamiliales contigues de deux étages :

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre dans une zone résidence, autre que les zones R-A, la construction d'un groupe d'habitations bifamiliales contigues de deux étages, peut sujet aux dispositions de l'Article 23.1, procéder sous l'autorité des chapitres 23 à 26 inclusivement, si toutes les conditions suivantes sont remplies :

24. 6. 1 Nombre de logements :

Le groupe doit comprendre au moins trente-deux (32) logements, et au plus cent (100).

24. 6. 2 Marge de recul :

La marge de recul est fixée à vingt pieds (20') dans le cas des emplacements riverains d'une rue d'au moins soixante pieds (60') d'emprise. Si l'emprise a moins de soixante pieds (60'), la marge est fixée à vingt-cinq pieds (25').

24. 6. 3 Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être au moins égale à vingt-quatre pieds (24'), ni plus de quarante-huit pieds (48') de largeur.

24. 6. 4 Longueur d'un Bâtiment ou série d'habitations :

Les dispositions du paragraphe 24.4.4 s'appliquent dans ce groupe.

24. 6. 5 Espaces libres communs :

En plus des espaces déterminés par la marge de recul, des cours arrières et des aires de stationnement, le plan d'ensemble doit prévoir des espaces libres communs dont la superficie est calculée au gré du requérant, selon l'une des façons ci-après :

- sur la base d'une moyenne de neuf cents pieds carrés (900 p.c.) par habitation (logement) OU/
- sur une proportion entre la surface totale de plancher et la surface d'espace libre commun, non moindre que 1.0.

Ces espaces libres communs doivent être aménagés au moyen de gazon, d'arbustes et d'arbres de haute tige. On peut y aménager des usages complémentaires et des jeux.

24. 6. 6 Accès aux espaces libres communs :

Tous les espaces libres communs doivent être accessibles pour tous les occupants.

24. 6. 7 Isolement latéral des bâtiments :

Les dispositions du paragraphe 24.4.9 s'appliquent dans ce groupe.

24. 6. 8 Situation des garages et des espaces de stationnement :

Les dispositions du paragraphe 24.4.10 s'appliquent.

24. 6. 9 Superficie des habitations :

La superficie de plancher de chacun des logements ne peut être inférieure à huit cents pieds carrés (800 p.c.)

24. 6. 10 Poubelles :

Les dispositions du paragraphe 24.4.12 s'appliquent.

24. 6. 11 Eloignement des bâtiments par rapport aux limites périphériques :

Les dispositions du paragraphe 24.5.4 s'appliquent dans ce groupe.

24. 6. 12 Plan s'ensemble et approbation du plan :

Les dispositions des paragraphes 24.1.4 et 24.1.6 s'appliquent dans ce groupe.

24. 7 Groupe d'habitations bifamiliales contigues de trois ou quatre étages :

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre dans une zone R-C, la construction d'un groupe d'habitations bifamiliales contigues de trois ou quatre étages, peut sujet aux dispositions de l'Article 23.1, procéder sous l'autorité des chapitres 23 à 26 inclusivement, si toutes les conditions suivantes sont remplies :

24. 7. 1 Nombre d'habitations requis :

Le groupe doit comprendre au moins trente-deux (32) logements, et au plus cent (100).

24. 7. 2 Marge de recul :

La réglementation du paragraphe 24.6.2 s'applique dans ce groupe.

24. 7. 3 Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être au moins égale à dix-huit pieds (18').

24. 7. 4 Longueur d'un bâtiment ou série d'habitations :

La longueur maximum d'un bâtiment ou d'une série d'habitations ne peut dépasser deux cents pieds (200').

24. 7. 5 Espaces libres communs :

En plus des espaces déterminés par la marge de recul, des cours arrières et des aires de stationnement, le plan d'ensemble doit prévoir des espaces libres communs dont la superficie est calculée au gré du requérant, selon l'une des façons ci-après :

- sur la base d'une moyenne de mille pieds carrés (1,000 p.c.) par habitation (logement) OU/
- sur une proportion, entre la surface totale de plancher et la surface d'espace libre commun, non moindre que 1.0.

La densité nette ne peut jamais excéder vingt (20) logements à l'acre.

Ces espaces libres communs doivent être aménagés au moyen de gazon, d'arbustes et d'arbres de haute tige. On peut y aménager des usages complémentaires et des jeux.

24. 7. 6 Accès aux espaces libres communs :

Tous les espaces libres communs doivent être accessibles sans passer par l'intérieur des habitations.

24. 7. 7 Espacement des bâtiments entre eux :

Les dispositions du paragraphe 24.4.9 s'appliquent dans ce groupe.

24. 7. 8 Situation des garages et des espaces de stationnement ;

Les dispositions du paragraphe 24.4.10 s'appliquent dans ce groupe.

24. 7. 9 Poubelles :

Les dispositions du paragraphe 24.4.12 s'appliquent dans ce groupe.

24. 7. 10 Eloignement des bâtiments par rapport aux limites périphériques :

Les dispositions du paragraphe 24.5.4 s'appliquent dans ce groupe.

24. 7. 11 Plan d'ensemble et approbation du plan :

Les dispositions des paragraphes 24.1.4 et 24.1.6 s'appliquent dans ce groupe.

CHAPITRE 25 OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dispositions applicables aux opérations d'ensemble de groupes d'habitations mixtes.

25. 1 Groupe d'habitations mixtes dans les zones résidences, autres que la zone R-A/A :

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre la construction d'un groupe d'habitations mixtes dans n'importe quelle zone résidence, autre que la zone R-A/A, peut, sous l'autorité des chapitres 23 à 26 inclusivement, si toutes les conditions suivantes sont remplies :

25. 1. 1 Nombre minimum de logements :

Le groupe d'habitations mixtes doit comprendre au moins cent (100) logements, et être composé d'au moins deux types d'habitations, tel que défini à l'Article 2.1. Aucun des types d'habitations composant le groupe ne peut être inférieure à vingt pour cent (20%) du nombre total de logements compris dans le groupe.

25. 1. 2 Densité maximum du groupement :

La densité moyenne du groupement ne doit pas être supérieure à :

dix (10) logements à 1'acre dans la zone résidence R-A/B;

douze (12) logements à 1'acre dans la zone résidence R-A/C;

seize (16) logements à 1'acre dans la zone résidence R-B;

trente (30) logements à 1'acre dans la zone résidence R-C.

Le dénominateur servant au calcul de la densité moyenne est la superficie totale du terrain, moins la superficie proposée pour les rues.

25. 1. 3 Eloignement des bâtiments par rapport aux lignes périphériques :

Tout bâtiment doit être distant des lignes périphériques compris dans le plan d'ensemble, d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur.

25. 1. 4 Plan d'ensemble et approbation du plan :

Les dispositions des paragraphes 24.1.4 et 24.1.6 s'appliquent dans ce groupe.

25. 1. 5 Règlementation applicable aux habitations multifamiliales de plus de trois étages :

25. 1. 5. 1 Marge de recul : la largeur de la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais moindre que trente pieds (30').

25. 1. 5. 2 Espace des bâtiments entre eux : l'espacement minimum entre deux bâtiments est établi par la formule :

$$E = \frac{L_a + L_b + 2 (H_a + H_b)}{6}$$

OU/

E : est la distance horizontale minimum entre tout mur d'un bâtiment "a", quelque soit le niveau, et tout mur d'un bâtiment "b", quelque soit le niveau ou le prolongement vertical de l'un ou l'autre;

L_a : est la longueur d'un mur (s) ou partie (s) de mur du bâtiment "a" d'où, vues en plan, des perpendiculaires à ce mur (s) ou partie (s) de mur interceptant un ou des murs du bâtiment "b";

L_b : est la longueur d'un mur (s) ou partie (s) de mur du bâtiment "b" d'où, vues en plan, des perpendiculaires à ce mur (s) ou partie (s) de mur interceptant un ou des murs du bâtiment "b";

H_a : est la hauteur du bâtiment "a" sur la longueur "L_a";

H_b : est la hauteur du bâtiment "b" sur la longueur "L_b";

Si L_a + L_b = 0, la formule ne s'applique pas et l'espacement minimum est fixé à trente pieds (30').

De plus, E peut être réduit de quinze pour cent (15%) lorsque :

- un des bâtiments à deux 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 soixante pieds (60').

25. 1. 5. 3 Ascenseurs : les bâtiments doivent être munis d'ascenseurs.

25. 1. 5. 4 Espaces libres communs : en dehors des espaces pour le chargement et le déchargement des véhicules, et des espaces requis pour le stationnement, les espaces libres communs doivent être aménagés au moyen de gazon, d'arbustes et d'arbres de haute tige. On peut y aménager des usages complémentaires et des jeux.

25. 1. 6 Règlementation applicable par types d'habitations autres que les habitations multifamiliales de plus de trois étages :

25. 1. 6. 1 Habitations unifamiliales (isolées et jumelées :

Les dispositions des paragraphes 24.1.2, 24.1.3 et 24.1.5 s'appliquent à ces habitations.

25. 1. 6. 2 Habitations unifamiliales triplées : les dispositions des paragraphes 24.2.2 à 24.2.9 inclusivement s'appliquent à ces habitations.

25. 1. 6. 3 Habitations unifamiliales quadruplées : les dispositions des paragraphes 24.3.2 à 24.3.9 inclusivement s'appliquent à ces habitations.

25. 1. 6. 4 Habitations unifamiliales contigues : les dispositions des paragraphes 24.4.2 à 24.4.13 inclusivement s'appliquent.

25. 1. 6. 5 Habitations bifamiliales (isolées et jumelées et habitations trifamiliales : les dispositions des paragraphes 24.5.2, 24.5.3 et 24.5.4 s'appliquent à ces habitations.

25. 1. 6. 6 Habitations bifamiliales contigues de deux étages : les dispositions des paragraphes 24.6.2 à 24.6.11 inclusivement s'appliquent à ces habitations.

25. 1. 6. 7 Habitations bifamiliales contigues de trois ou quatre étages : les dispositions des paragraphes 24.7.2 à 24.7.10 inclusivement s'appliquent à ces habitations.

25. 1. 6. 8 Habitations multifamiliales de trois étages : Les dispositions des Articles 12.3, 12.4 et 12.5 s'appliquent à ces habitations.

CHAPITRE 26 OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dispositions applicables aux opérations d'ensemble d'un groupe d'habitations comprenant au moins soixante-quinze (75) logements

26. 1 Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, lorsque quiconque désire entreprendre la construction d'un groupe d'habitations comprenant au moins soixante-quinze (75) logements, selon un plan d'ensemble préparé selon les dispositions de l'Article 23.1, un espace de terrain n'excédant pas soixante-quinze mille pieds carrés (75,000 p.c.) peut être utilisé à des fins commerciales du "groupe commerce 1".

Toutefois, aucun permis pour un usage de nature commerciale ne peut être émis avant que cinquante (50) logements au moins n'aient été complétés. De plus, la réglementation de la zone "commerce A" s'applique. Les établissements prévus à des fins commerciales peuvent cependant être partie intégrante d'un bâtiment d'habitations avec un maximum de vingt-cinq mille pieds carrés (25,000 p.c.) de plancher pour fins commerciales.

CHAPITRE 27 DISPOSITION RELATIVES,
STATIONNEMENT HORS-RUE ET AUX
ESPACES POUR LE CHARGEMENT ET
LE DUCHARGEMENT

27. 1 Stationnement hors-rue :

27. 1. 1 Règle générale :

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

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

27. 1. 2 Dimensions des cases de stationnement :

Lorsque le stationnement se fait à angle droit par rapport aux allées d'accès, la profondeur minimum des cases doit être de dix-huit pieds (18') et leur largeur d'au moins huit pieds et demi (8.5'); si l'allée d'accès est d'au moins vingt-quatre pieds (24') de largeur, et d'au moins dix pieds (10'); si l'allée d'accès est d'une largeur moindre que vingt-quatre pieds (24').

Pour le stationnement à quarante-cinq degrés (45°), par rapport aux allées d'accès, la profondeur minimum des cases doit être de quinze pieds (15') et leur largeur d'au moins huit pieds et demi (8.5'); si l'allée d'accès est d'au moins vingt pieds (20') de largeur et de dix pieds (10'); si l'allée d'accès est d'une largeur moindre que vingt pieds (20').

Lorsque le stationnement est parallèle à l'allée d'accès, la case doit avoir au moins vingt pieds (20') de longueur.

Dans les autres cas, les dimensions susdites s'appliquent.

27. 1. 3 Accès aux cases de stationnement ;

Il doit être prévu des allées pour accéder aux cases et en sortir sans être contraint à déplacer un autre véhicule. En aucun cas, ces allées ne peuvent être inférieures à vingt-deux pieds (22') dans le cas où le stationnement est à angle droit, et à quinze pieds (15') dans le cas où le stationnement est à quarante-cinq degrés (45°).

27. 1. 4 Nombre de cases requises :

Le nombre de cases de stationnement requises est établi ci-après :

27. 1. 4. 1 Allées de quilles : deux cases par allée pour les cinq premières allées et une case par allée pour les autres.
27. 1. 4. 2 Vente d'automobiles et de machinerie lourde : une case par mille pieds carrés (1,000 p.c.) de plancher, ou une case par cinq employés; le plus grand des deux s'applique.
27. 1. 4. 3 Banques, bureaux : une case par quatre cents pieds carrés (400 p.c.) de plancher.
27. 1. 4. 4 Bibliothèques, musées : une case par quatre cents pieds carrés (400 p.c.) de plancher.
27. 1. 4. 5 Bureaux d'entreprises ne recevant pas de clients sur place : une case par huit cents pieds carrés (800 p.c.) de plancher.
27. 1. 4. 6 Cinéma, théâtres : une case par cinq sièges jusqu'à huit cents (800) sièges, plus une case par huit sièges au-delà de huit cents (800).
27. 1. 4. 7 Cliniques médicales, cabinets de consultation : trois cases par médecin.
27. 1. 4. 8 Eglises : une case par six sièges.
27. 1. 4. 9 Etablissements de vente au détail, non mentionnés ailleurs :
- moins de cinq mille pieds carrés (5,000 p.c.) de plancher; une case par trois cents pieds carrés (300 p.c.);
 - entre cinq mille (5,000) et vingt mille pieds carrés (20,000 p.c.) de plancher; dix-sept (17) cases plus une par cent cinquante pieds carrés (150 p.c.) au-delà de cinq mille pieds carrés (5,000 p.c.);
 - plus de vingt mille pieds carrés (20,000 p.c.) de plancher; dix-sept (17) cases plus une par cent cinquante pieds carrés (150 p.c.) jusqu'à vingt mille pieds carrés (20,000 p.c.) plus une par cent pieds carrés (100 p.c.) au-delà de vingt mille pieds carrés (20,000 p.c.).
27. 1. 4.10 Etablissements de vente en gros, terminus de transport, entrepôts, cours d'entrepreneurs, cours à bois et autres usages similaires : une case par deux employés.
27. 1. 4.11 Habitations : une case par logement.
27. 1. 4.12 Hôpitaux : une case par deux lits, ou une case par mille pieds carrés (1,000 p.c.) de plancher.
27. 1. 4.13 Hôtels : une case par deux chambres pour les quarante premières chambres, et une case par quatre chambres pour les autres. De plus, si l'Hôtel contient une place d'assemblée, un bar, un restaurant, un club de nuit, des magasins

de vente au détail, des établissements de service et autres, autant de cases supplémentaires sont requises que si tous ces éléments étaient considérés individuellement.

27. 1. 4. 14 Industries : une case par huit cents pieds carrés (800 p.c.) de plancher.
27. 1. 4. 15 Magasins de meubles, quincailleries, vente d'appareils ménagers, merceries : une case par six cents pieds carrés (600 p.c.) de plancher.
27. 1. 4. 16 Maisons d'enseignement : une case par deux employés plus une case par classe, plus les cases requises pour les places d'assemblées conformément au sous-paragraphe 27. 1. 4. 19.
27. 1. 4. 17 Maisons de pension : une case par chambre à louer pour les cinq premières chambres et une case par deux chambres pour les autres, plus une case pour le propriétaire.
27. 1. 4. 18 Maisons de touristes et motels : une case pour chaque chambre ou cabines (tourist cabins). Chaque usage complémentaire est aussi sujet aux exigences du présent sous-paragraphe. Pour les maisons de touristes, une case additionnelle est requise pour chaque famille y résidant de manière permanente.
27. 1. 4. 19 Places d'assemblées :
- Incluant les clubs privés : salles de congrès, salles d'exposition, statiums, gymnases, centres communautaires, arénas, pistes de courses, cirques, salles de danse et autres places similaires d'assemblées publiques : une case par dix sièges, et une case pour chaque quatre cents pieds carrés (400 p.c.) de plancher pouvant servir à des rassemblements, mais ne contenant pas de sièges fixes.
27. 1. 4. 20 Restaurants, bars, tavernes, clubs de nuit et autres établissements pour boire et manger : une case par quatre sièges.
27. 1. 4. 21 Sanatoriums, asiles, orphelinats, maisons de convalescence et autres usages similaires : une case par médecin, plus une case par deux employés.
27. 1. 4. 22 Salons mortuaires : une case par cent pieds carrés (100 p.c.) de plancher.
27. 1. 4. 23 Usages non mentionnés dans le présent paragraphe : le nombre de cases est déterminé par le Conseil, sur recommandation de la Commission d'Urbanisme, en tenant compte des exigences du présent paragraphe pour un usage comparable.

27. 1. 5 Situation des cases de stationnement ;

Les cases de stationnement doivent être situées sur le même emplacement que l'usage desservi.

Dans les zones C-B et C-C cependant, les cases peuvent être situées sur un emplacement adjacent ou sur un emplacement distant de moins de cinq cents pieds (500')

de l'usage desservi, pourvu que cet espace de stationnement soit garanti par servitude notariée et enregistrée.

27. 1. 6 Stationnement commun :

L'aménagement d'un espace commun de stationnement pour desservir plus d'un usage peut être autorisé par la Commission d'Urbanisme lorsqu'elle est satisfaite des ententes à cet effet, et pourvu que cet espace de stationnement soit garanti par servitude notariée et enregistrée.

27. 1. 7 Tenue des espaces de stationnement :

Tous les espaces de stationnement doivent être aménagés et entretenus selon les dispositions suivantes :

27. 1. 7. 1 Toutes les surfaces doivent être pavées ou autrement recouvertes de manière à éliminer tout soulèvement de poussière et qu'il ne puisse s'y former une boue.

27. 1. 7. 2 Tout espace de stationnement, non clôturé, doit être entouré d'une bordure de béton, d'asphalte ou de madrier, d'au moins six pouces (6") de hauteur et situé à au moins deux pieds (2') des lignes séparatives des terrains adjacents. Cette bordure doit être solidement fixée et bien entretenue.

27. 1. 7. 3 Lorsqu'un espace de stationnement est adjacent à un emplacement situé dans une zone "résidence R", il doit être séparé de cet emplacement par un mur de matériaux permanents, une clôture ou une haie dense de six pieds (6') de hauteur. Cette haie, clôture ou mur, s'il/elle était prolongé (e) le long de la limite de la marge de recul la plus éloignée de la ligne de rue, ne peut avoir plus de trois pieds et demi (3.5') de hauteur.

Toutefois, si l'espace de stationnement en bordure de l'emplacement de la zone résidence était à un niveau inférieur d'au moins six pieds (6') par rapport à celui du terrain adjacent, ni mur, ni clôture, ni haie n'est requis (e).

27. 1. 8 Permanence des espaces de stationnement :

Les exigences de stationnement établies par cet Article ont un caractère obligatoire continu, et prévalent tant et aussi longtemps que le bâtiment qu'elles desservent demeure en existence et que l'emploi qu'on en fait requiert des cases de stationnement en vertu des dispositions de cet Article.

Il est donc défendu pour le propriétaire d'un "usage" de supprimer de quelque façon que ce soit des cases de stationnement ou des espaces de chargement et de déchargement requis par cet Article. Il est aussi défendu pour une personne, société ou corporation, d'utiliser sans satisfaire aux exigences de cet Article, un bâtiment qui, à cause d'une modification qui lui aurait été apportée ou d'un morcellement de l'emplacement, ne possède plus les espaces de stationnement requis.

27. 1. 9 Plans d'aménagement des espaces de stationnement :

Aucun permis de construire ne peut être émis à moins qu'un plan d'aménagement des espaces de stationnement n'ait été fait conformément aux dispositions de cet Article, et approuvé par la Commission d'Urbanisme.

Le plan d'aménagement doit être accompagné de tous les renseignements requis pour l'émission d'un permis de construire avec en plus, les renseignements et documents suivants :

- la forme et les dimensions des cases et des allées, le dessin et la situation des bordures;
- le nombre de cases et les renseignements nécessaires pour l'établir;
- la situation des entrées et des sorties;
- le système de drainage de surface;
- le dessin et la situation des enseignes directionnelles;
- le dessin et la situation des clôtures, si requises.

27. 2 Espaces pour le chargement et le déchargement des véhicules :

27. 2. 1 Règle générale :

Un permis de construire ne peut être émis à moins que n'aient été prévus des espaces de chargement ou de déchargement, selon les dispositions du présent Article.

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

27. 2. 2 Espaces de chargement et de déchargement requis :

Le nombre d'espaces de chargement (berth) requis est établi par le tableau ci-après :

Types d'usage	Superficie de plancher	Nombre minimum d'emplacements
Habitations collectives et multifamiliales	de 10 à 30 logements	1
	31 logements et plus	1 (par 30 log)
Etablissements commerciaux	3,000 - 15,000	1
	15,001 - 45,000	2
	45,001 - 75,000	3
	75,001 - 105,000	4
	105,001 - et plus	5
Etablissements industriels	3,500 - 40,000	1
	40,001 - 80,000	2
	80,001 - 120,000	3
	120,001 - 160,000	4
	160,001 - et plus	5
Edifices publics	3,000 - 20,000	1
	20,001 - 50,000	2
	50,001 - 80,000	3
	80,001 - 110,000	4
	110,001 - et plus	5
Hôtels et édifices	3,500 - 50,000	1
	50,001 - 110,000	2
	110,001 - et plus	3

27. 2. 3 Situation des espaces de chargement :

Les espaces de chargement ainsi que les tabliers de manoeuvres prévus au paragraphe suivant doivent être situés entièrement sur le terrain de l'usage desservi.

27. 2. 4 Tabliers de manoeuvres :

Chaque espace de chargement doit être entouré d'un tablier de manoeuvres 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.

27. 2. 5 Tenue des espaces de chargement - permanence des tabliers de manoeuvres - plans d'aménagement :

En ce qui concerne la tenue des espaces de chargement, la permanence des tabliers de manoeuvres et les plans d'aménagement, les dispositions des paragraphes 27.1.7, 27.1.8 et 27.1.9 s'appliquent.

CHAPITRE 28 DISPOSITIONS RELATIVES
AUX ENSEIGNES

28. 1 Définitions :

28. 1. 1 Enseignes :

Le mot "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), ou toute autre figure aux caractéristiques similaires qui :

- est une construction ou une partie d'une construction, ou qui y est attachée, ou qui y est peinte, ou qui est représentée de quelque manière que ce soit sur un bâtiment ou une construction, et
- est utilisée pour avertir, informer, annoncer, faire de la publicité, faire valoir, attirer l'attention, et
- est visible de l'extérieur d'un bâtiment.

28. 1. 2 Enseigne publicitaire :

Une enseigne attirant l'attention sur une entreprise, une profession, un produit, un service, ou un divertissement, mené, vendu ou offert sur un autre emplacement que celui où elle est placée.

28. 1. 3 Enseigne commerciale :

Une enseigne attirant l'attention sur une entreprise, une profession, un produit, un service, ou un divertissement, mené, vendu ou offert sur le même emplacement que celui où elle est placée.

28. 1. 4 Enseigne d'identification :

Une enseigne donnant les nom et adresse de l'occupant d'un Bâtiment, ou les nom et adresse du bâtiment lui-même, ainsi que l'usage qui y est autorisé, mais sans mention d'un produit.

28. 1. 5 Enseigne lumineuse :

Une enseigne conçue pour émettre une lumière artificielle, soit directement, soit par transparence ou par translucidité, soit par réflexion.

28. 1. 6 Enseigne lumineuse translucide :

Une 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 paroi translucide.

28. 1. 7 Enseigne illuminée par réflexion :

Une enseigne dont l'illumination provient entièrement d'une source fixe de lumière artificielle non reliée à l'enseigne ou éloignée de celle-ci.

28. 1. 8 Enseigne à éclats (flashing signs) :

Une enseigne lumineuse, fixe ou rotative, sur laquelle l'intensité de la lumière artificielle et la couleur ne sont pas maintenues constantes et stationnaires.

Les enseignes lumineuses indiquant l'heure, la température et autres renseignements similaires ne sont cependant pas considérées comme enseignes à éclats si :

- la surface de ces enseignes est moindre que seize pieds carrés (16 p.c.);
- aucune lettre ou chiffre a plus de vingt-quatre pouces (24") de hauteur;
- les changements de couleur et d'intensité lumineuse ne se produisent pas plus d'une fois la minute, à l'exception des chiffres ou des arrangements lumineux indiquant la température.

28. 1. 9 Enseigne directionnelle :

Une enseigne qui indique une direction à suivre pour atteindre une destination elle-même identifiée.

28. 1. 10 Aire d'une enseigne :

Surface délimitée par une ligne continue, actuelle ou imaginaire, entourant les limites extrêmes d'une enseigne, à l'inclusion de toute matière servant à dégager cette enseigne d'un arrière-plan mais à l'exclusion des montants.

Lorsqu'une enseigne lisible sur deux côtés, est identique sur chacune de ses faces, l'aire est celle d'un des deux côtés seulement, pourvu que la distance moyenne entre les faces ne dépasse pas vingt-huit pouces (28"). Si d'autre part, l'enseigne est lisible sur plus de deux côtés (identiques, l'aire de chaque face additionnelle sera considérée comme celle d'une enseigne séparée.

Dans le cas d'une enseigne pivotante ou rotative, l'aire de l'enveloppe imaginaire décrite par la rotation est celle de l'enseigne.

28. 1. 11 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.

28. 2 Portée de la réglementation :

La réglementation du présent Chapitre s'applique à toutes les enseignes à l'exception de celles ci-après énumérées, qui sont autorisées dans toutes les zones sans permis à cet effet :

- les enseignes émanant de l'autorité publique et les enseignes commémorant un fait historique;
- ➔ les drapeaux ou emblèmes d'un organisme politique, civique, philanthropique, éducationnel ou religieux;
- les enseignes temporaires annonçant une campagne ou autre événement des organismes mentionnés au paragraphe précédent;
- les inscriptions sur les cénotaphes et les pierres tombales;
- les enseignes identifiant l'architecte, l'ingénieur et l'entrepreneur et les sous-entrepreneurs d'une construction, pourvu qu'elles soient sur le terrain où est érigée la construction, et qu'elles n'aient pas plus de soixante-quinze pieds carrés (75 p.c.);
- Les enseignes prescrites par la loi, pourvu qu'elles n'aient pas plus de dix pieds carrés (10 p.c.);
- les enseignes pour l'orientation et la commodité du public, y compris les enseignes indiquant un danger, ou identifiant les cabinets d'aisance, les entrées de livraison ou autres choses similaires, pourvu qu'elles n'aient pas plus de cinq pieds carrés (5 p.c.) et qu'elles soient placées sur le même emplacement que l'usage auquel elles réfèrent.

28. 3 Forme de la demande d'un "permis d'afficher" :

Aucun permis d'afficher ne peut être émis à moins qu'une demande n'ait été formulée conformément aux dispositions de cet Article.

La demande doit être accompagnée des documents et renseignements suivants, en trois (3) copies :

- les nom, prénom et adresse du requérant ou de son procureur fondé;
- un plan à l'échelle de l'enseigne, et un plan de situation;
- les plans et renseignements nécessaires pour juger de la conformité de la demande;
- une preuve d'un certificat d'assurance dégageant la Corporation de toute responsabilité pour tout dommage et intérêt à ce sujet, et d'un montant minimum de \$100.00 inclusivement;
- le permis donné par la Corporation n'engage évidemment en rien la responsabilité de la Corporation pour tout dommage résultant et pouvant être causé par ladite enseigne.

28. 4 Dispositions générales :

Il est prohibé de placer sur ou au-dessus des rues, allées, trottoirs et terrains publics, des enseignes, poteaux d'enseignes, auvents, poteaux d'auvents, poteaux de téléphone, de télégraphe et d'électricité, abreuvoirs pour chevaux, râteliers et autres obstructions.

Les enseignes sont prohibées dans la première moitié de la marge de recul.

Toute enseigne lumineuse de couleur, ou de forme pouvant être confondue avec les signaux de circulation, est prohibée dans le territoire circonscrit par un cercle de cent soixante-quinze

pieds (175') de rayon, et dont le centre est au point de croisement de deux axes de rue.

Toute enseigne à éclats de quelque couleur que ce soit imitant ou pouvant être confondu avec les dispositifs avertisseurs lumineux communément employés sur les voitures de police, les ambulances, les voitures de pompiers, les remorques, les dépanneuses, les chasse-neige, les souffleuses et autres véhicules d'utilité publique, est prohibée sur tout le territoire.

Lorsqu'une enseigne est illuminée par réflexion, la source lumineuse doit être disposée de telle manière qu'aucun rayon lumineux ne soit projeté hors de l'emplacement sur lequel est l'enseigne.

Aucune enseigne lumineuse, à l'exception de l'enseigne d'identification d'une station-service, n'est autorisée en-deçà de cent pieds (100') des limites d'une zone de "résidence".

Aucune enseigne publicitaire n'est autorisée.

28. 5 Dispositions applicables aux zones "résidence R" et aux zones "publique P" :

28. 5. 1 Enseignes autorisées :

Sont autorisées dans ces zones :

- les enseignes d'identification d'une personne indiquant le nom et l'adresse de l'occupant, et l'usage permis;
- les enseignes d'identification d'un bâtiment indiquant le nom de l'usage permis, le nom et l'adresse d'un bâtiment ou celui de l'exploitant;
- les enseignes "à vendre" ou "à louer", applicables à un seul emplacement ou un seul bâtiment ou usage;
- les enseignes indiquant une "opération d'ensemble", selon les termes de l'Article 23.1; OU/ annonçant un ou des lots qu'on vient de morceler en emplacements, dans le but de les vendre ou de les louer;
- les enseignes directionnelles.

28. 5. 2 Règlementation particulière :

28. 5. 2. 1 Les enseignes d'identification indiquant le nom et l'adresse de l'occupant et l'usage permis d'un logement ne peuvent avoir plus de huit pouces (8") de largeur ni plus de seize pouces (16") de longueur. Une seule enseigne est autorisée par logement. Parmi les enseignes lumineuses, seule l'enseigne lumineuse translucide ou l'enseigne illuminée par réflexion est autorisée. Pour ces enseignes, le permis d'afficher n'est pas requis.

28. 5. 2. 2 Les enseignes d'identification indiquant l'usage permis, le nom et adresse d'un bâtiment ou celui de l'exploitant, ne peuvent avoir plus de douze pieds carrés (12 p.c.). Sur un auvent, les lettres et les chiffres ne peuvent avoir plus de douze pouces (12") de hauteur.

28. 5. 2. 3 Les enseignes "à vendre" ou "à louer", ne peuvent avoir plus de trois pieds carrés (3 p.c.). Il ne peut y en avoir plus de deux (2) par emplacement, et elles doivent être sur l'emplacement ou le lot auquel elles réfèrent.
28. 5. 2. 4 Les enseignes indiquant une "opération d'ensemble" ne peuvent avoir plus de trois cents pieds carrés (300 p.c.). Il ne peut y en avoir plus d'une par "opération". Ces enseignes sont considérées comme un usage provisoire et la durée maximum du permis d'afficher est d'une année.
28. 5. 2. 5 Les enseignes directionnelles ne peuvent être à plus de sept pieds (7') de hauteur, ni avoir plus de trois pieds carrés (3 p.c.). A moins qu'elles n'indiquent les entrées et les sorties d'un espace permanent de stationnement, ces enseignes sont considérées comme un usage provisoire et la durée maximum du permis d'afficher est d'une année.

Dans le cas des enseignes directionnelles provisoires, leur nombre est limité à quatre (4).

28. 5. 3 Règlementation générale :

28. 5. 3. 1 Parmi les enseignes lumineuses, seule l'enseigne lumineuse translucide ou l'enseigne illuminée par réflexion, est autorisée.
28. 5. 3. 2 Aucune partie de l'enseigne ne peut excéder le plafond du rez-de-chaussée ou vingt pieds (20'); la plus petite hauteur étant applicable.

28. 6 Dispositions applicables dans la zone "commerce C-A", la zone "industrie I-A", et la zone "expansion E" :

28. 6. 1 Enseignes autorisées :

Sont autorisées dans cette zone :

- les enseignes autorisées dans les zones "résidence R" et "P", sujettes aux dispositions de l'Article 28.5
- les enseignes commerciales.

28. 6. 2 Règlementation applicable aux enseignes commerciales :

28. 6. 2. 1 Aire des enseignes : l'aire des enseignes ne peut excéder un pied carré (1 p.c.) par pied de largeur du mur sur lequel elles sont posées ou un demi pied carré (1/2 p.c.) pour chaque pied de largeur de l'emplacement sur lequel elles sont posées pourvu toutefois, que l'aire totale n'excède pas cinquante pieds carrés (50 p.c.), et qu'elle puisse avoir au moins vingt pieds carrés (20 p.c.).

Un calcul distinct peut être fait pour chacune des façades du bâtiment ou du terrain avec une entrée publique donnant sur une rue, un stationnement ou un mail de piétons.

L'aire des enseignes posées sur la face intérieure d'une fenêtre et visible de la rue, d'un stationnement ou d'un mail de piétons doit être comptée dans la surface autorisée.

28. 6. 2. 2 Eclairage des enseignes : parmi les enseignes lumineuses, seules les enseignes lumineuses translucides et les enseignes illuminées par réflexion sont autorisées.

28. 6. 2. 3 Hauteur des enseignes : aucune enseigne posée sur un bâtiment ne peut être plus haute que le plafond du rez-de-chaussée. Une enseigne posée à terre ne peut dépasser vingt pieds (20').

28. 7 Dispositions applicables dans les zones C-B, C-C, les zones "industrie I-B et I-C" :

28. 7. 1 Enseignes autorisées :

Les dispositions du paragraphe 28.6.1 s'appliquent.

28. 7. 2 Règlementation applicable :

28. 7. 2. 1 Aire des enseignes : dans la zone C-B, l'aire des enseignes ne peut excéder un pied carré et demi ($1\frac{1}{2}$ p.c.) pour chaque pied de largeur du mur sur lequel elles sont posées ou trois quarts de pied carré ($3/4$ p.c.) pour chaque pied de largeur de l'emplacement sur lequel elles sont posées, pourvu toutefois que l'aire totale n'excède pas soixante-quinze pieds carrés (75 p.c.) et qu'elle puisse avoir au moins vingt pieds carrés (20 p.c.).

Un calcul distinct peut être fait pour chacune des façades du bâtiment ou de l'emplacement avec une entrée publique donnant sur une rue, un stationnement ou un mail pour piétons.

L'aire des enseignes posées sur la face intérieure d'une fenêtre et visible de la rue, d'un stationnement ou d'un mail pour piétons, doit être compté dans la surface autorisée.

Dans les zones "commerce C-C", "industrie I-B et I-C", l'aire des enseignes n'est pas réglementée.

28. 7. 2. 2 Hauteur des enseignes : dans la zone C-B la hauteur maximum est fixée à vingt-cinq pieds (25').

Dans les zones C-C, I-B et I-C, la hauteur maximum d'une enseigne est fixée à quarante pieds (40') à l'exception toutefois des enseignes à éclats dont la hauteur ne peut excéder vingt-cinq pieds (25').

28. 8 Dispositions spéciales concernant les opérations d'ensemble :

28. 8. 1 Centres d'achats :

Pour un groupe d'établissements de vente au détail et

de service, construits d'après un plan d'ensemble ayant fait l'objet d'une approbation globale de la Commission d'Urbanisme, deux (2) enseignes additionnelles d'identification sont autorisées pour ce groupement aux conditions ci-après :

- 28. 8. 1. 1 Dans les zones C-A, la hauteur de l'enseigne ne doit pas dépasser vingt pieds (20') et parmi les enseignes lumineuses, seule l'enseigne illuminée par réflexion et l'enseigne lumineuse translucide sont autorisées.
- 28. 8. 1. 2 Dans les zones C-B, la hauteur de l'enseigne ne peut excéder vingt-cinq pieds (25'), et les enseignes à éclats sont prohibées.
- 28. 8. 1. 3 Dans les zones C-C, la hauteur de l'enseigne ne peut excéder quarante-cinq pieds (45') et les enseignes à éclats sont prohibées.

28. 8. 2 Zone "industrie I-A" groupe d'habitations et groupe d'édifices publics :

Pour un groupement d'établissements industriels, d'habitations multifamiliales ou d'édifices publics, construits d'après un plan d'ensemble ayant fait l'objet d'une approbation globale de la Commission d'Urbanisme, une enseigne additionnelle d'identification du groupement est autorisée aux conditions ci-après :

- 28. 8. 2. 1 Zone d'industrie I-A : la hauteur de l'enseigne ne doit pas dépasser vingt-cinq pieds (25') et l'enseigne à éclats est prohibée.
- 28. 8. 2. 2 Groupe d'habitations multifamiliales et groupe d'édifices publics : l'aire de l'enseigne ne doit pas être supérieure à douze pieds carrés (12 p.c.) et sa hauteur maximum est fixée à vingt pieds (20'). Parmi les enseignes lumineuses, seule l'enseigne lumineuse translucide ou l'enseigne illuminée par réflexion est autorisée.

CHAPITRE 29 USAGES DEROGATOIRES

29. 1 Nature d'un usage dérogatoire :

Usage non conforme au présent règlement et existant en construction ou déjà approuvé par le Conseil à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

29. 2 Genres d'usages dérogatoires :

Les usages dérogatoires peuvent être groupés de la façon ci-après :

- 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, affiches, panneaux-réclames dérogatoires.

29. 3 Intention :

Dans le cadre du but général du présent règlement établi par l'Article 1.2, le présent titre a pour intention de réglementer les usages dérogatoires en utilisant l'une ou plusieurs des façons ci-après :

- restreindre l'agrandissement d'un usage dérogatoire;
- établir les conditions selon lesquelles un usage dérogatoire peut être amélioré.

29. 4 Effet d'un usage dérogatoire sur un emplacement :

Tant et aussi longtemps qu'il existe un usage dérogatoire sur un emplacement, aucun autre usage ne peut y être établi.

29. 5 Ampleur des agrandissements :

L'agrandissement d'un usage dérogatoire ne peut être supérieur à cinquante pour cent (50%) de la superficie actuelle de plancher. De plus, cet agrandissement doit être fait sur un emplacement adjacent dont le propriétaire était, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, le même que celui de l'usage dérogatoire qu'on projette d'agrandir. Au surplus, l'agrandissement ne peut servir à une fin dérogatoire autre que l'usage dérogatoire existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

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

29. 6 Retour à une occupation dérogatoire :

Un bâtiment dérogatoire qui aurait été modifié de manière à le rendre conforme, ne peut être utilisé à nouveau de manière dérogatoire.

29. 7 Abandon d'une occupation dérogatoire :

Lorsqu'une occupation dérogatoire a cessé ou a été abandonnée durant cent quatre-vingts (180) jours, toute occupation subséquente du même bâtiment ou emplacement doit être conforme à ce règlement. Cette disposition ne s'applique pas aux usages bénéficiant des dispositions de l'Article 522 de la Loi des Cités et Villes.

29. 8 Reconstruction d'un bâtiment dérogatoire détruit par le feu :

Rien dans le présent chapitre ne peut être interprété comme un empêchement pour un propriétaire de reconstruire ou réparer un bâtiment dérogatoire endommagé par le feu, une explosion ou toute autre cause y compris tout acte de la Providence, après l'entrée en vigueur de ce règlement, pourvu que le coût de reconstruction ou de réparation, tel qu'établi par les évaluateurs municipaux, ne dépasse pas cinquante pour cent (50%) de la valeur marchande de remplacement du bâtiment, le jour précédant les dommages subits.

CHAPITRE 30 DISPOSITIONS RELATIVES
A L'ADMINISTRATION

30. 1 Domaine d'application :

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Corporation.

30. 2 Application du règlement :

30. 2. 1 Commission d'Urbanisme :

L'administration de ce règlement est confié à la Commission d'Urbanisme créée par règlement du Conseil, en vertu des pouvoirs qui lui sont délégués par l'Article 68 de la Loi des Cités et Villes.

30. 2. 2 L'Inspecteur des bâtiments :

La Commission d'Urbanisme est assistée dans la tâche par un Inspecteur des bâtiments dont le rôle est établi par le présent chapitre.

30. 2. 3 Autres employés de la Corporation :

Tout officier ou fonctionnaire municipal investi de l'autorité d'émettre des permis, licences ou certificats requis par la Loi, doit se conformer aux exigences du présent règlement. Aucun permis, licence ou certificat qui viendrait en conflit avec l'une des clauses quelconque de ce règlement, ne peut être émis. Tout permis, licence ou certificat qui serait en contradiction avec ce règlement est nul et sans effet.

Aucune information ou directive donnée par les officiers ou les employés de la Corporation n'engage la responsabilité de la Corporation, à moins que telle information ou directive ne soit conforme aux dispositions du présent règlement.

30. 3 Forme de la demande de permis :

La demande de permis doit être présentée par écrit à l'Inspecteur des bâtiments sur des formules fournies à cet effet par la Corporation et, accompagnée des documents ci-après en trois (3) copies.

30. 3. 1 Pour érection et construction :

- plan de cadastre du terrain et description des servitudes s'il y a lieu;
- plan de situation exécuté à l'échelle;
- plans, élévations, coupes, croquis et le cahier des charges nécessaires pour une parfaite compréhension de la demande.

30. 3. 2 Pour agrandissement, modification et réparation :

- plan de cadastre du terrain et description des servitudes s'il y a lieu;
- Plan de situation actuelle et projetée, exécuté à l'échelle;
- Plans, élévations, coupes, croquis représentant l'usage avant et après l'agrandissement, la modification ou la réparation et le cahier des charges nécessaires pour une parfaite compréhension de la demande.

30. 3. 3 Pour déplacement :

- les documents requis au paragraphe 30.3.2;
- l'itinéraire projeté;
- des photographies du bâtiment, du terrain proposé et des bâtiments adjacents au terrain proposé.

30. 3. 4 Pour occupation :

Tout immeuble nouvellement érigé ou modifié ou dont on a changé la destination ou l'usage ne peut être occupé avant qu'un certificat soit émis à l'effet que l'immeuble nouvellement érigé ou modifié ou, selon le cas, que la destination ou l'usage nouveaux de l'im-

meuble sont conformes aux règlements de la Corporation.

Les documents requis sont les suivants :

- les documents requis aux paragraphes 30.3.1, 30.3.2 ou 30.3.3 selon le cas;
- et tout autre document nécessaire pour une parfaite compréhension de la demande.

Condition de délivrance des permis :

Aucun permis de construction ne sera accordé :

- à moins que l'emplacement sur lequel doit être érigée chaque construction ne soit formé que d'un ou de plusieurs lots distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur le plan de subdivision fait et déposé conformément à l'article 2175 du Code Civil;
- à moins que les services publics d'aqueduc et d'égoûts ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle on se propose d'ériger la construction concernée;
- à moins que le lot sur lequel doit être érigée une construction ne soit adjacent à une rue publique;
- à moins qu'il n'y ait qu'un seul usage principal par emplacement.

Les dispositions ci-haut mentionnées ne s'appliquent pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture.

30. 4 Méthode de délivrance des permis :

30. 4. 1 Présentation de la formule de demande à l'Inspecteur des bâtiments :

Toute formule de demande de permis, dûment remplie par le demandeur, doit être transmise à l'Inspecteur des bâtiments, qui doit :

- 30. 4. 1. 1 Accuser réception de la demande.
- 30. 4. 1. 2 S'assurer que le dossier de la demande est complet et voir à ce qu'il soit complété, s'il y a lieu. L'Inspecteur est juge de la suffisance des documents soumis et il lui est loisible d'exiger tout autre détail et renseignement qu'il juge nécessaire pour une complète compréhension de la demande et pour s'assurer de la parfaite observance des dispositions de ce règlement.
- 30. 4. 1. 3 Etudier la conformité de la demande avec les dispositions de ce règlement ou de tout autre règlement de la Corporation.
- 30. 4. 1. 4 Faire rapport à la Commission d'Urbanisme sur la conformité de la demande.

Si la demande est conforme, le rapport de l'Inspecteur est présenté sous forme d'un permis de construire portant sa signature.

Si la demande n'est pas conforme, le rapport de l'Inspecteur consiste en un exposé écrit des raisons qui rendent la demande non conforme. Cet exposé est fait sur une formule à cet effet, qu'il joint à la for-

mule de demande de permis.

30. 4. 2 Présentation du rapport de l'Inspecteur à la Commission d'Urbanisme, et délivrance du permis :

Sur réception du rapport de l'Inspecteur, la Commission d'Urbanisme, après s'être assurée de la validité du rapport quant à la conformité de la demande, doit :

30. 4. 2. 1 Lorsque la demande est conforme :
contresigner le permis portant déjà la signature de l'Inspecteur, et en ordonner la délivrance par l'Inspecteur.

30. 4. 2. 2 Lorsque la demande n'est pas conforme :
ordonner à l'Inspecteur de faire rapport écrit au demandeur, en donnant les raisons motivant le refus d'octroyer le permis demandé, et si la chose est possible, en précisant à quelles conditions le permis pourrait être délivré; OU/

Saisir l'occasion, si la chose lui paraît souhaitable, pour l'intérêt commun, de recommander au Conseil une modification à ce règlement. Une telle recommandation doit être faite dans un rapport écrit donnant les raisons à l'appui.

30. 4. 2. 3 Lorsque l'usage faisant l'objet de la demande n'est pas classifié : recommander au Conseil une classification pour cet usage, dans l'esprit du règlement.

30. 4. 3 Présentation au Conseil, par le demandeur, d'une demande de permis :

Si le demandeur jugeait à propos de transmettre sa formule de demande directement au Conseil ou à la Commission d'Urbanisme, la Commission doit transmettre cette formule de demande à l'Inspecteur et le Conseil doit la transmettre à la Commission d'Urbanisme qui la transmet à son tour à l'Inspecteur, qui procède selon les dispositions des paragraphes 30.4.1 et 30.4.2.

30. 4. 4 Délai pour la délivrance des permis :

Lorsque l'objet d'une demande est conforme aux dispositions du présent règlement, le permis demandé doit être délivré en-deçà de trente (30) jours de la date de réception de la demande, par l'Inspecteur des bâtiments.

Lorsque l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, le rapport de l'Inspecteur, dont il est fait mention au sous-paragraphe 30.4.1.2, doit aussi parvenir au demandeur en-deçà de trente (30) jours de la date de réception de la demande par l'Inspecteur des bâtiments.

30. 4. 5 Appel du demandeur au Conseil de la Corporation :

Lorsqu'un demandeur en appelle au Conseil de la Corporation d'une recommandation de la Commission d'Urbanisme, le Conseil doit convoquer la Commission d'Urbanisme ou son représentant à une séance régulière, et ainsi lui fournir l'occasion d'exposer publiquement les motifs de sa recommandation.

30. 5 Durée du permis :

Le permis est nul et non avenue s'il n'y est pas donné suite dans les six (6) mois de la date d'émission.

Le permis est nul et non avenue si la construction est suspendue pour une période de plus de six (6) mois.

De plus, le permis est aussi nul et non avenue si l'extérieur de la construction n'est pas terminé dans les douze (12) mois qui suivent l'émission du permis de construction.

30. 6 Documents en chantier :

La personne à qui un permis est émis doit durant la construction garder :

- affichée à un endroit bien en vue sur la propriété pour laquelle le permis fut émis, une copie du permis de construction ou une affiche en remplacement de celui-ci, et;
- une copie des dessins et des devis approuvés sur la propriété pour laquelle le permis fut émis.

30. 7 Modifications aux plans et devis originaux :

Si, au cours des travaux le propriétaire désire modifier quelque ce soit à la demande qu'il avait faite, il doit en faire la demande à l'inspecteur des bâtiments.

30. 8 Obligations du propriétaire :

Chaque propriétaire doit :

- permettre à l'Inspecteur des bâtiments de s'introduire dans toute construction ou sur les lieux en tout temps raisonnable pour les fins du présent règlement;
- donner au moins quarante-huit (48) heures d'avis à l'Inspecteur des bâtiments de son intention de commencer les travaux;
- donner un avis à l'Inspecteur des bâtiments lorsqu'une fondation en bas du niveau du sol a été mise en place et avant tout remblayage de l'excavation;
- donner un avis écrit à l'Inspecteur des bâtiments dans les trente (30) jours du parachèvement des travaux décrits dans le permis.

30. 9 Devoir de l'Inspecteur des bâtiments :

La surveillance de la construction et de l'occupation est confiée à l'Inspecteur des bâtiments.

L'Inspecteur des bâtiments, dans l'exercice de ses attributions, a le droit de visiter et d'examiner toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconque pour constater si les règlements sont observés. Les propriétaires, locataires ou occupants des lieux visités sont obligés de recevoir l'Inspecteur et de répondre aux questions qu'il peut leur poser relativement à l'observance des règlements.

L'Inspecteur des bâtiments a le pouvoir et le devoir de :

- interdire tous ouvrages n'ayant pas la stabilité voulue;
- empêcher ou suspendre la construction de bâtiments érigés en contravention aux règlements.

- faire évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger, faire exécuter tout ouvrage de consolidation qui lui semble opportun pour la sûreté de la construction;
- examiner les grues, treuils, monte-charges, élévateurs, ascenseurs et autres appareils de même nature et prohiber leur usage s'ils offrent des dangers pour la vie des personnes ou de la propriété et cela, jusqu'à ce qu'ils soient construits ou exploités conformément aux règlements;
- prendre les mesures nécessaires pour recouvrer du propriétaire les dépenses encourues pour les fins précitées.

Si l'Inspecteur des bâtiments constate que certaines dispositions du règlement ne sont pas observées, il doit immédiatement ordonner la suspension des travaux et aviser par écrit, le constructeur et le greffier de l'ordre donné. Cet avis peut être remis de main à main par l'Inspecteur des bâtiments ou être transmis par poste recommandée. S'il n'est pas tenu compte de l'avis donné dans les vingt-quatre (24) heures qui suivent sa signification, le Conseil peut alors, par résolution, autoriser l'Inspecteur des bâtiments ou autre officier qu'il désigne à prendre des procédures qui s'imposent.

30. 10 Initiative d'un amendement au présent règlement :

Une initiative d'amendement au présent règlement peut provenir d'un contribuable, de la Commission d'Urbanisme ou du Conseil.

30. 10. 1 Sur l'initiative d'un contribuable :

Lorsqu'un contribuable ou son agent désire faire amender le présent règlement, il doit présenter sa requête par écrit à la Commission d'Urbanisme en expliquant les motifs de sa requête.

Sur réception d'une telle requête, la Commission d'Urbanisme doit convoquer le requérant à sa prochaine réunion, et entendre son plaidoyer.

30. 10. 1. 1 Rapport favorable de la Commission d'Urbanisme : si la Commission est favorable à la requête, elle fait rapport en ce sens au Conseil, en recommandant que les mesures nécessaires soient prises pour procéder selon la Loi à un amendement. Le Conseil, s'il est satisfait de la recommandation de la Commission, et s'il le juge à propos, adopte un règlement d'amendement et procède selon la Loi.

30. 10. 1. 2 Rapport défavorable de la Commission d'Urbanisme : si la Commission d'Urbanisme est défavorable à la requête, elle fait rapport par écrit en ce sens au requérant.

30. 10. 1. 3 Requête d'un contribuable transmise au Conseil directement : lorsqu'une requête pour amendement est transmise directement au Conseil, par un contribuable, il est recommandé que le Conseil la transmette à la Commission d'Urbanisme pour étude et recommandation.

30. 10. 2 Sur l'initiative de la Commission d'Urbanisme :

Lorsque la Commission d'Urbanisme désire, de sa propre initiative, faire amender le présent règlement, elle doit faire une recommandation écrite en ce sens au Conseil de la Corporation, sur des formules fournies à cet

effet par la Corporation en justifiant sa recommandation.

Le Conseil, s'il est satisfait de la recommandation de la Commission d'Urbanisme, et s'il le juge à propos, adopte un règlement d'amendement et procède selon la Loi.

30. 10. 3 Sur l'initiative du Conseil :

Lorsque le Conseil désire amender le présent règlement, il est recommandé d'en aviser la Commission d'Urbanisme et exiger d'elle, dans le délai qu'il assigne, une expression d'opinion sur le règlement d'amendement qu'il entend adopter.

30. 11 Contravention et sanction :

Toute infraction à l'une quelconque des dispositions du présent règlement rend le délinquant passible d'une amende d'un minimum de \$25.00 et d'un maximum de \$100.00 et des frais; et à défaut du paiement immédiat de l'amende et des frais, d'un emprisonnement n'excédant pas deux (2) mois, lequel emprisonnement devant cesser dès le paiement de l'amende et des frais.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée; le maintien de tout bâtiment, construction ou ouvrage quelconque, tombant sous le coup du présent règlement, constitue pour chaque jour une infraction séparée.

Le Conseil peut aussi, sans préjudice aux sanctions ci-dessus et en sus d'icelles, exercer tous les recours que de droit pour empêcher ou suspendre l'érection de bâtiment, construction ou ouvrage quelconque non conforme aux dispositions du présent règlement et pour obtenir si nécessaire la démolition de tout bâtiment, construction ou ouvrage quelconque érigé en contravention du présent règlement.

30. 12 Validité :

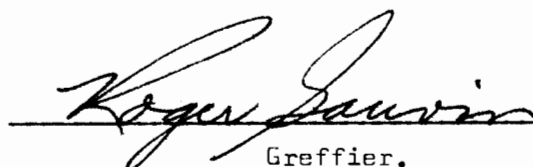
Le Conseil de la Corporation de la Ville de Vanier décrète le présent règlement, dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, et alinéa par alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa d'icelui, était ou devait être en ce jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer autant que faire se peut.

30. 13 Entrée en vigueur :

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET SIGNE A VENIER, ce 13 février 1970.

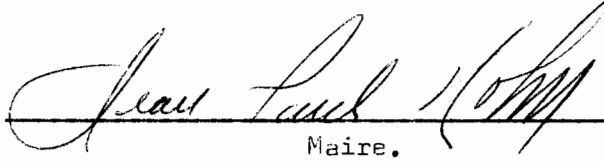

Maire.

 D.M.A.
Greffier.

C A N A D A
PROVINCE DE QUEBEC
VILLE DE VANIER

REGLEMENT NUMERO : 516

Nous, soussignés, Jean-Paul Nolin et Roger Gauvin, respectivement Maire et Greffier de la Ville de Vanier, certifions que le règlement numéro 516 entré aux pages 2042 à 2123 inclusivement de ce livre est bien l'original du règlement passé par le Conseil de la ville de Vanier, au cours d'une séance spéciale du 12 février 1970.


Maire.


D.M.A.
Greffier.

AVIS PUBLIC

AUX ELECTEURS PROPRIETAIRES D'IMMEUBLES IMPOSABLES DE LA VILLE DE VANIER.

AVIS PUBLIC est, par les présentes, donné :

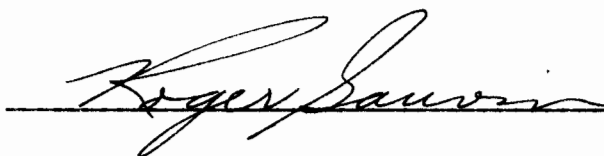
1.- QUE le Conseil Municipal de la ville de Vanier, à sa séance du 12 février 1970, a adopté le règlement numéro 516, abrogeant la partie du règlement numéro 324 et ses amendements et tous les autres règlements ou partie de règlement relatif au zonage;

2.- QUE conformément aux dispositions de l'article 426, par. 1C de la "LOI DES CITES ET VILLES DU QUEBEC" une assemblée publique des électeurs propriétaires de la ville de Vanier sera tenue le 21ème jour de mars 1970 à sept (7) heures P.M., à l'endroit ordinaire des réunions du Conseil;

3.- QUE vous êtes, par les présentes, convoqués à cette assemblée publique.

VANIER, ce 13ième jour de février 1970.

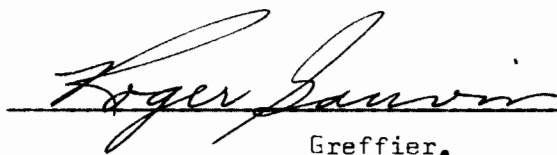
Le Greffier


D.M.A.

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussigné, Roger Gauvin, greffier de la corporation municipale de ville de Vanier, comté de St-Sauveur, certifie sous mon serment d'office que j'ai publié l'avis ci-dessus le 13ième jour de février 1970.

EN FOI DE QUOI JE DONNE CE CERTIFICAT CE 13 EME JOUR DE FEVRIER 1970.


D.M.A.
Greffier.

C A N A D A
PROVINCE DE QUEBEC
VILLE DE VANIER

A V I S P U B L I C

AVIS PUBLIC EST, par les présentes, donné:

1.- QUE, pour les raisons prévues à l'article 426, paragraphe 1er, de la Loi des Cités et Villes, le règlement numéro 516 est réputé avoir été approuvé par les électeurs, à l'assemblée publique tenue le 2 mars 1970, à 7.00 hres. P.M., à l'hôtel de ville de Vanier;

2.- QUE ledit règlement abroge le règlement numéro 324 ainsi que ses amendements et tous les autres règlements ou parties de règlements antérieurs relatifs au zonage;

3.- QUE les intéressés pourront prendre plus amplement connaissance de ce règlement au bureau du soussigné;

4.- QUE ledit règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

VANIER, ce 3 mars 1970.

Le Greffier

Jean Paul Nohy

Roger Gauvin
Roger Gauvin, o.m.a.

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussigné, Roger Gauvin, greffier de la corporation municipale de ville de Vanier, comté de Québec, certifie sous mon serment d'office que j'ai publié l'avis ci-dessus, conformément à la loi, le 3ième jour de mars 1970.

EN FOI DE QUOI, JE DONNE CE CERTIFICAT CE 3IEME JOUR DE MARS 1970.

Roger Gauvin
Roger Gauvin, o.m.a.
Greffier.