

Article 801 – Zones de quartier 1 à 6 (N1 à N6)

Dispositions	Notes
Raison d’être Les zones de quartier sont destinées à : • autoriser un large éventail d’options de logements et de vocations résidentielles associées envisagées dans la désignation des quartiers du Plan officiel, et établir des normes consacrées à la réglementation de leur forme bâtie et de leur fonction; • réglementer la densité et la hauteur maximum des bâtiments en faisant appel aux zones de quartier primaires, les zones N5 et N6 désignant respectivement les bâtiments de moyenne hauteur et les bâtiments de grande hauteur; • réglementer les éléments du caractère résidentiel comme la largeur des lots et les marges de retrait des cours, en faisant appel aux sous-zones N (A à F), la sous-zone a représentant le caractère le plus urbain et la sous-zone F, le caractère le plus banlieusard, au sens défini dans le tableau 6 du Plan officiel). Ces normes s’appliquent à toutes les zones de quartier primaires; • les zones de moyenne et de grande hauteurs (N5 et N6) autorisent elles aussi conditionnellement les aménagements non résidentiels de manière à autoriser un ensemble de services à proximité des zones résidentielles de grande densité autorisées afin de mettre en œuvre les politiques du quartier du quart d’heure du Plan officiel.	Les zones de quartiers sont appelées à servir de zones résidentielles urbaines primaires dans le transect du cœur du centre-ville, le transect du secteur urbain intérieur, le transect du secteur urbain extérieur et le transect du secteur de banlieue, conformément aux politiques sur la désignation des quartiers de la <u>section 6</u> du Plan officiel. Cet article remplace les zones résidentielles R1-R5 des articles 155 à 164 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250) par la nouvelle structure de zone N (Zone de quartier). Il s’agit du changement le plus important entre les anciennes zones résidentielles R et les nouvelles zones de quartier N.
Aménagements autorisés (1) Sont autorisés, les aménagements résidentiels suivants dans les zones de quartier : • centres de jour; • école; • habitations.	Paragraphe (1) – Nous avons révisé cet article pour consolider, dans les nouvelles conditions de l’aménagement du territoire, les autorisations résidentielles existantes dans la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i>. Dans l’ensemble, la stratégie des zones N est exprimée dans le Plan officiel; elle vise à mettre en valeur la forme bâtie, la fonction et les restrictions de densité par rapport aux règlements d’application spécifiques de la typologie. Il faut noter que la partie 7 prévoit des autorisations pour un ensemble d’aménagements résidentiels qui sont plus généralement autorisés dans les cas où l’on peut construire des logements comme les annexes résidentielles, les complexes immobiliers planifiés, les foyers de groupe, les refuges, les maisons de chambres, les maisons de retraite et les établissements de soins pour bénéficiaires internes, ce qui permet de mettre en œuvre les politiques de la <u>sous-section 4.2</u> du Plan officiel. On applique aussi les dispositions propres aux grandes habitations et aux logements surdimensionnés. Nous avons supprimé la mention des résidences diplomatiques, puisqu’elles sont autorisées selon la vocation de « logement ». Nous avons modifié ces dispositions dans la troisième version provisoire afin d’ajouter les « écoles » et les « centres de jour » dans les aménagements autorisés, conformément à l’article 35.1.1 de la

	<i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> , qui oblige à autoriser les écoles sur toute « parcelle de terrain urbain d'habitation », dont « toute utilisation accessoire de ces écoles, y compris l'utilisation pour un centre de garde situé dans l'école ».
Aménagements conditionnels (2) Les aménagements conditionnels suivants sont également autorisés dans les zones N5 et N6 (zones de quartier 5 et 6), mais sont limités au rez-de-chaussée ou au sous-sol du bâtiment : - ateliers d'artistes; - banques; - bureaux; - centres communautaires; - centres médicaux; - entreprises de services personnels; - établissements d'enseignement; - établissements de loisirs et d'athlétisme; - établissements de microdistribution; - magasins de détail; - restaurants. (3) Les aménagements conditionnels suivants sont également autorisés dans les zones de quartier : - garages de stationnement; - parcs de stationnement; sous réserve des conditions suivantes : (a) le bien-fonds est situé hors de la zone A (Transect du cœur du centre-ville) de l'annexe A1 (Transects); (b) le bien-fonds n'est pas situé dans un rayon de 600 m d'une station de transport en commun rapide représentée dans l'annexe A4; (c) dans les cas où le stationnement est une vocation principale : (i) les places de stationnement sont aménagées sur la même propriété que le complexe immobilier planifié ou qu'un immeuble d'habitation de cinq étages ou plus de hauteur et le stationnement est accessoire à une autre vocation résidentielle sur un autre lot situé à moins de 400 m du bien-fonds visé; (ii) les places de stationnement sont accessoires à un autre immeuble d'habitation sur un autre lot situé dans un rayon de 400 m du bien-fonds visé; (d) dans les cas où les places de stationnement sont conformes au sous-alinéa (i) de l'alinéa (c) du paragraphe (3), le terrain ou le garage de stationnement ne peut pas avoir une superficie de plus de 30 % de la surface du lot; (e) dans les cas où les places de stationnement sont conformes au sous-alinéa (ii) de l'alinéa (c) du paragraphe (3) : (i) le terrain de stationnement doit être aménagé sur un lot intérieur; (ii) il ne doit pas y avoir plus d'une allée automobile et une rangée de places de stationnement de chaque côté; (iii) le paysagement d'au moins 30 % de la surface du lot doit être végétalisé, et tous les autres secteurs du lot qui ne comprennent pas d'entrée de cour, d'allées automobiles ou de places de stationnement doivent être paysagés; (iv) nulle place de stationnement ne peut être aménagée dans la marge de retrait minimum de la cour avant de la zone sous-jacente, ni à moins de 3,5 m de la ligne de lot arrière; (v) le lot sur lequel le terrain de stationnement est aménagé doit comprendre un écran opaque entre le terrain de stationnement et les lignes de lot latérales intérieures et de lot arrière.	Paragraphe (2) – Cet article consolide les aménagements non résidentiels autorisés et conditionnels; nous l'avons repris dans les tableaux 164A et 164B de l'article 164 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i>. Dans certains cas, les renvois spécifiques se rapportant aux sous-zones R5 (Zone résidentielle de densité 5) dans la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> feront l'objet des exceptions qui annuleront et remplaceront cet ensemble de dispositions. Paragraphe (3) – Nouvelles dispositions portant sur les autorisations des parcs de stationnement communaux destinés à être utilisés par les résidents du même quartier. Dans la première et la deuxième versions provisoires, on limitait ces autorisations aux lots qui sont occupés par des complexes immobiliers planifiés (CIP). Dans la troisième version provisoire, nous avons ajouté des autorisations pour que ces terrains de stationnement puissent être aménagés indépendamment, sous réserve d'un certain nombre d'autres conditions; il faut surtout que ces terrains servent un immeuble d'habitation ou plusieurs immeubles d'habitation dans un rayon de 400 m du bien-fonds visé et appartiennent au même propriétaire que les immeubles d'habitation que servent ces terrains de stationnement.

Dispositions afférentes à la zone

- (4) Le nombre maximum de logements autorisés sur un lot en vertu du tableau 801A(i) est calculé proportionnellement et arrondi au chiffre entier égal le plus proche :
- (a) le nombre maximum de logements autorisés dans les zones de quartier comprend tous les logements autorisés en vertu de l'article 35.1 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et l'article 146 (Équivalence des habitations) du *Règlement de zonage* s'applique au calcul du nombre de logements supplémentaires, de logements surdimensionnés, d'annexes résidentielles, de foyers de groupe et de maisons de chambres;
 - (b) les aménagements résidentiels, dans les cas où ils sont autorisés et prévus, représentent l'équivalent d'un logement pour les besoins de ce calcul;
 - (c) le paragraphe (2) de l'article 702 ne s'applique pas à la zone de quartier 1 (N1), et l'enveloppe de bâtiment dans cette zone doit être comprise dans la même parcelle de terrain d'habitation urbain;
 - (d) dans les cas où la densité maximum autorisée dans le tableau 801A donne moins de quatre logements autorisés dans l'ensemble d'un immeuble sur un lot viabilisé grâce aux réseaux d'aqueduc et d'égouts municipaux dont la capacité est suffisante, un maximum de quatre logements est autorisé dans cet immeuble, à la condition de respecter toutes les autres dispositions de ce règlement;
 - (e) pour les besoins de la rangée (1) du tableau 801A, le nombre maximum de logements tient compte des logements aménagés dans l'annexe résidentielle construite sur le même lot que le bâtiment principal;
 - (f) malgré la rangée (i) du tableau 801A pour la zone de quartier 3 (N3), le nombre maximum de logements par immeuble ne s'applique pas aux habitations verticalement annexées.
- (5) Les dispositions relatives à la densité maximum et à la hauteur maximum dans les zones de quartier sont définies dans le tableau 801A ci-après.
- (6) Malgré le tableau 801A, dans les cas où un lot n'est pas viabilisé par les réseaux d'aqueduc et d'égouts municipaux :
- (a) au plus deux logements sont autorisés sur ce lot;
 - (b) un logement aménagé dans une annexe résidentielle entre dans le calcul du total prévu à l'alinéa (a) du paragraphe (6);
 - (c) la superficie minimum obligatoire du lot est celle qui existait le [date de l'adoption du présent règlement].

Tableau 801A – Dispositions portant sur les zones N1 à N6						
Sous-zones	(a) N1	(b) N2	(c) N3	(d) N4	(e) N5	(f) N6
(i) Nombre maximum de logements	0,8 par tranche de 100 m² de la superficie du lot; maximum de 4 par immeuble	1,5 par tranche de 100 m² de la superficie du lot; maximum de 6 par immeuble	2,2 par tranche de 100 m² de la superficie du lot; maximum de 10 par immeuble	Sans objet	Sans objet	Sans objet
(ii) Hauteur maximum du bâtiment (m)	11	11	11	14,5	30	Selon le suffixe ou l'annexe

- (7) Les dispositions suivantes s'appliquent au tableau 801B :
- (a) sur les lots intérieurs, les marges de retrait minimums de la cour latérale intérieure doivent correspondre au total indiqué dans la rangée (iv);
 - (b) sur un lot d'angle dans lequel il n'y a qu'une cour latérale intérieure, la rangée (iv) du tableau ne s'applique pas; toutefois, l'alinéa (c) du paragraphe (7) produit ses effets;

Paragraphe (4) et (5) – tableaux 801A et 801B – Les zones primaires réglementent la densité et la hauteur des bâtiments. Les sous-zones réglementent les éléments du caractère, dont la largeur des lots et les marges de retrait des cours. La sous-zone A a le caractère le plus « urbain »; la sous-zone F a le caractère le plus « banlieusard ».

La densité maximum se calcule d'après le nombre maximum de logements par tranche de 100 m² de la superficie du lot, ce qui permet d'accorder la densité autorisée avec la superficie du lot. On élimine ainsi l'obligation de prévoir une superficie minimum du lot.

En outre, les zones N1 et N2 comprennent désormais un nombre maximum de logements autorisés par immeuble (quatre et six logements respectivement), en plus du nombre maximum de logements par tranche de 100 m² de la superficie du lot. Dans ce cas, l'objectif consiste à réglementer les situations dans lesquelles on propose de construire les complexes immobiliers planifiés (plusieurs logements sur le même lot).

Dans la troisième version provisoire, nous avons modifié la hauteur des immeubles dans les zones N1 et N2 pour la porter à 11 m conformément à la recommandation du personnel en ce qui a trait à la hauteur des immeubles dans les zones N. Cette modification est conforme à la politique du Plan officiel qui établit les autorisations de hauteur afin de prévoir « généralement » des immeubles d'au plus trois étages dans chaque transect.

Les sous-zones réglementent la largeur des lots et les marges de retrait des cours.

Les zones primaires sont jumelées aux sous-zones. (Par exemple, les normes de la sous-zone B s'appliquent à TOUTES les sous-zones N1B, N2B, N3B, N4B, N5B et N6B.)

Alinéa (a) du paragraphe (4) – Nouvelles dispositions précisant le calcul du nombre limite de logements par hectare. Dans les cas où ils sont autorisés, les aménagements non résidentiels comptent pour un logement pour les besoins de ce calcul. Ces dispositions précisent en outre que les logements à autoriser en vertu de l'article 35.1 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (à savoir les logements supplémentaires des habitations isolées, des habitations jumelées et des maisons en rangée) entrent dans le calcul du nombre maximum de LPH.

- (c)

la marge de retrait de la cour latérale intérieure ne peut en aucun cas être inférieure :

(i)

à 0,6 m dans les sous-zones A ou B;

(ii)

à 1,2 m dans tous les autres cas;
- (d)

malgré la rangée (vii), la marge de retrait minimum de la cour arrière ne peut en aucun cas être inférieure à 6 m;
- (d)

malgré la rangée (vii), il n'est pas nécessaire que la marge de retrait de la cour arrière soit supérieure à 7,5 m;
- (e)

malgré les rangées (iii) et (vii), la profondeur maximum du bâtiment est de 20 m dans les cas où l'immeuble comprend au plus :

(i)

six logements;

(ii)

trois logements principaux dans le cas d'une habitation jointe verticalement.

(8) Les dispositions du tableau 801B s'appliquent dans les sous-zones A à F pour les zones de quartier :

Tableau 801B – Dispositions pour les sous-zones A à F des zones N1 à N6						
Sous-zone	(a) A	(b) B	(c) C	(d) D	(e) E	(f) F
(i) Largeur minimum du lot (m)	6	7,5	10	15	18	24,5
(ii) Largeur minimum du lot par logement principal joint verticalement (m)	4,5	5,6	6	7,5	9	9
(iii) Marge de retrait minimum de la cour avant (m)	3	3	4,5	6	6	6
(iv) Marge de retrait minimum totale de la cour latérale intérieure (m)	1,8	1,8	2,4	3	3,6	9
(v) Marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure (m)	3	3	3	4,5	4,5	6
(vi) Largeur maximum du bâtiment (m)	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	22	22
(vii) Marge de retrait minimum de la cour arrière	25 % de la profondeur du lot	25 % de la profondeur du lot	25 % de la profondeur du lot	25 % de la profondeur du lot	25 % de la profondeur du lot	25 % de la profondeur du lot

- (9)

Dans les cas où plusieurs bâtiments sur un lot donnent sur une rue publique, la largeur minimum du lot s'applique à chaque bâtiment, que le lot soit fractionné ou non.
- (10)

Hormis les tableaux 801A et 801B, l'article 207 (Dispositions relatives aux immeubles de grande hauteur) s'applique aux immeubles de 10 étages ou plus.
- (11)

Plusieurs bâtiments sont autorisés sur le même lot dans une zone de quartier, et dans ces cas, l'article 703 (Complexes immobiliers planifiés) produit ses effets.
- (12)

Malgré le paragraphe (9), ce n'est pas parce qu'il y a une annexe résidentielle qu'un projet d'aménagement s'entend d'un complexe immobilier planifié, et l'article 701 (Annexes résidentielles) produit ses effets.

L'alinéa (a) du paragraphe (4) est retranché de l'alinéa (e) du paragraphe (5) puisqu'il apporte d'autres explications dans l'interprétation du nombre maximum de logements autorisés dans le tableau 801A.

Sous-alinéas (i) (iii) et (iv) de l'alinéa (a) du paragraphe (4) – Ces nouvelles dispositions visent à qu'au moins quatre logements sont autorisés dans l'ensemble d'un bâtiment situé sur une parcelle de terrain résidentiel urbain au sens défini dans la Loi sur l'aménagement du territoire, même si les calculs de densité indiquent le contraire.

Paragraphe (5) – Nous avons modifié ce paragraphe dans la troisième version provisoire afin d'apporter d'autres précisions sur la profondeur maximum des bâtiments.

La disposition de l'**alinéa (e) du paragraphe (5)**, qui se trouvait auparavant dans l'article 802 de la première version provisoire, prévoit une profondeur maximum de 20 m pour tous les bâtiments de six logements ou moins. Dans la troisième version provisoire, nous avons en outre modifié l'alinéa (e) pour préciser que dans le cas des habitations jointes verticalement (habitations jumelées et habitations en rangée), la profondeur maximum des immeubles ne s'applique que dans les cas où il y a trois logements principaux ou moins.

Tableau 801B – Nous avons modifié la marge de retrait minimum de la cour arrière pour les sous-zones C à F pour la réduire à 25 % de la profondeur du lot, au lieu d'un minimum de 28 % de cette profondeur.

Le personnel est d'avis que la marge de retrait obligatoire proposée pour la cour arrière favorisera une approche cohérente, plus facile à interpréter et à appliquer. L'obligation proposée permettra de produire l'effet voulu, en prévoyant suffisamment de place, dans la cour arrière, pour des aires d'agrément et de paysagement végétalisé adéquates, ainsi que pour d'autres fonctions potentielles de la cour arrière, et s'appliquera de concert avec la profondeur maximum des immeubles dont le nombre de logements est moindre.

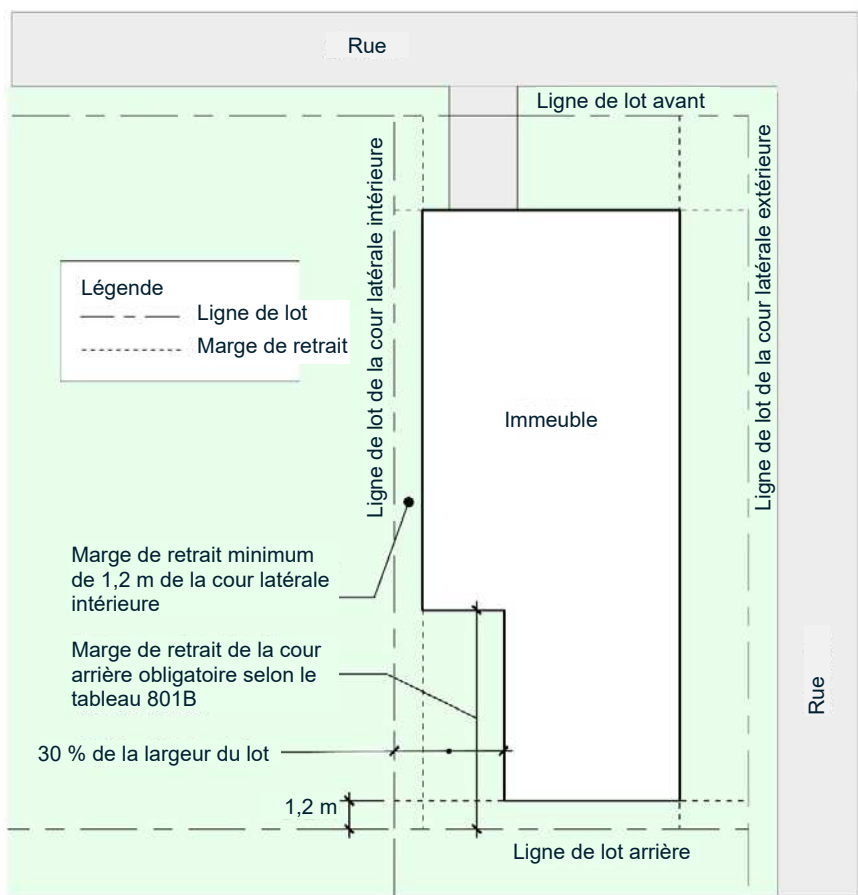
Paragraphe (6) – Ces nouvelles dispositions portent sur les dispositions qui s'appliquent aux lots non viabilisés dans la zone des quartiers, ce qui limite le lot non viabilisé à deux logements (selon les modalités autorisées à l'heure actuelle, les habitations isolées et un logement supplémentaire puisque les

(13) Les autres règlements d'application propres aux zones N1, N2, N3, N4, N5 et N6 (zones de quartier) sont précisés dans l'article 802.	secteurs non viabilisés appartiendraient normalement à la zone R1 (Zone résidentielle de densité 1) dans le <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250). Paragraphe (9) – Nouvelles dispositions pour l'application des largeurs des lots dans les cas où plusieurs bâtiments principaux sont construits sur le même lot (généralement les CIP). On peut ainsi s'assurer que les largeurs obligatoires des lots sont cohérentes dans les cas où un lot comprend plusieurs bâtiments qui sont tous directement attenants à la rue et qui donnent sur la rue. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de l'intérieur d'un lot ni aux CIP qui donnent sur un chemin privé dans ce CIP. Paragraphe (10) – Nouvelles dispositions pour préciser que l'article 207 (Dispositions relatives aux immeubles de grande hauteur) s'applique lui aussi aux immeubles de grande hauteur dans les cas où ils sont autorisés. Ce paragraphe comprend des dispositions qui portent par exemple sur les marges de retrait et la séparation des tours d'habitation, de même que sur la superficie minimum des lots des immeubles de grande hauteur. Paragraphe (11) – Nouvelles dispositions pour préciser qu'il est autorisé d'aménager plusieurs bâtiments sur le même lot, sous réserve des dispositions de l'article 703 relatives aux complexes immobiliers Paragraphe (12) – Nouvelles dispositions précisant qu'une annexe n'a pas pour effet de créer un complexe immobilier et qu'elle est plutôt soumise à l'article 701 Paragraphe (13) – Nouvelles dispositions dans la troisième version provisoire afin de préciser que les dispositions de l'article 802 sont aussi destinées à s'appliquer aux zones de quartier
--	---

Article 802 – Forme et fonction des zones de quartier

Dispositions	Notes
(1) Les dispositions suivantes s’appliquent aux zones de quartier N1, N2, N3, N4, N5 et N6, en plus des dispositions portant sur l’article 801. Marges de retrait de la cour avant et de la cour latérale extérieure (2) Dans les cas où la marge de retrait de la cour avant ou de la cour latérale extérieure fixée en vertu de la loi pour un bâtiment sur un des lots attenants existants ou sur les deux lots est inférieure à la marge de retrait minimum obligatoire de la cour avant ou de la cour latérale extérieure, on peut réduire la cour avant minimum obligatoire ou la cour latérale extérieure minimum obligatoire : (a) à la moyenne des cours attenantes à la même rue des deux côtés du lot; (b) dans les cas où la propriété n’est attenante qu’à un lot sur lequel est bâti un immeuble, on peut réduire la marge de retrait de la cour avant ou la marge de retrait de la cour latérale extérieure pour la ramener à la marge de retrait du bâtiment existant sur ce lot attenant; (c) malgré les alinéas (a) et (b) du paragraphe (2), la cour doit avoir au moins 1,5 m de profondeur. (3) Les dispositions suivantes s’appliquent aux garages et abris d’autos annexés : (a) dans la zone E (Transect du secteur de banlieue) de l’annexe A1 (Transects), l’entrée menant au garage ou à l’abri d’auto doit être décalée d’au moins 6 m par rapport aux marges de retrait existante ou planifiée; (b) des garages et des abris d’autos annexés doivent aussi être conformes aux paragraphes (7) et (8) de l’article 604. Autres exigences relatives aux cours (4) Malgré les dispositions du tableau 801B relatives aux marges de retrait de la cour arrière, dans le cas d’un lot d’angle, on peut réduire à 1,2 m la marge de retrait de la cour arrière, sous réserve des conditions suivantes : (a) outre les marges de retrait minimum des cours latérales intérieures et arrière, il faut prévoir une cour intérieure attenante à la cour latérale intérieure et à la cour arrière et dont voici les dimensions minimums : (i) largeur minimum de 30 % de la largeur du lot; (ii) profondeur minimum égale à la marge de retrait minimum de la cour arrière obligatoire en vertu du tableau 801B; (b) malgré les définitions de la cour arrière et de la cour intérieure, la cour obligatoire en vertu de l’alinéa (a) du paragraphe (4) doit être réputée faire partie de la cour arrière; (c) la cour décrite dans l’alinéa (a) du paragraphe (4) doit comprendre une superficie rectangulaire et ne doit pas être obstruée par des ouvrages en saillie dont la dimension la plus courte n’est pas inférieure à 3 m.	NOUVEAU Cet article remplace l’article 802 (Dispositions relatives à la forme bâtie des quartiers) et l’article 803 (Normes fonctionnelles des sites des quartiers) dans la première version provisoire. L’article 140 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250) sur l’analyse du caractère du paysage urbain dans la surzone des quartiers établis est supprimé; on propose de le remplacer par des règlements qui s’appliqueront généralement à la forme bâtie, à la fonction et au stationnement. Paragraphe (1) – Nouvelles dispositions décrivant dans leurs grandes lignes les zones auxquelles s’applique cet article Paragraphe (2) – Extrait des articles 123 et 139 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> en ce qui a trait aux marges de retrait de la cour avant, ce qui permet de réduire l’obligation à la moyenne des cours attenantes et existantes Paragraphe (3) – Dans ces dispositions, on propose des marges de retrait pour les garages attenants dans le transect du secteur de banlieue, afin de s’assurer qu’il y a suffisamment de place pour stationner une voiture devant le garage aménagé entièrement sur le domaine privé. La version révisée de la deuxième version provisoire reprend les règlements d’application existants pour les marges de retrait entre l’entrée de garage et le « trottoir existant ou planifié », ce qu’on retrouve dans certaines sous-zones résidentielles de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> s’applique au transect du secteur de banlieue. Paragraphe (4) – Nous avons révisé l’article 144 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i>, qui permet d’appliquer la marge de retrait de la cour latérale intérieure à la cour arrière d’un lot d’angle à la condition de prévoir une cour intérieure attenante aux lignes de lot arrière et de lot latérales intérieures. Nous avons légèrement modifié le libellé pour apporter des éclaircissements sur l’intention dans la troisième version provisoire.

Figure 802-1



La figure 802-1 représente les permissions supplémentaires prévues pour la cour arrière d'un lot d'angle. La marge de retrait réduite de la cour arrière, soit 1,2 m, est représentée dans cette illustration et dépend de l'aménagement d'une autre cour dont les dimensions minimums sont précisées dans les sous-alinéas (i) et (ii) de l'alinéa (a) et l'alinéa (c) du paragraphe (4).

- (5) Dans le cas d'un lot traversant, la marge de retrait minimum obligatoire de la cour arrière correspond à celle qui est exigée pour la marge de retrait minimum de la cour avant.
- (6) Dans le cas d'un lot d'angle traversant, la marge de retrait minimum obligatoire de la cour latérale extérieure s'applique à la rue qui est la plus perpendiculaire par rapport aux deux autres rues, conformément aux dispositions de la zone ou des zones de quartier dans lesquelles le lot est situé.

Voie de déplacement fonctionnelle

- (7) Tous les bâtiments principaux doivent être dotés d'au moins une voie de déplacement fonctionnelle assurant la liaison entre une voie publique ou une allée publique et :
 - (a) la cour arrière ou la cour-jardin, selon le cas;
 - (b) toutes les zones obligatoires de remisage des déchets, des matières à recycler et des matières organiques;
 - (c) toutes les annexes résidentielles;
 - (d) toutes les zones de stationnement obligatoires pour les vélos.
- (8) La voie de déplacement fonctionnelle :
 - (a) doit être asphaltée ou aménagée à l'aide de matériaux inertes dans le cas des zones de remisage des déchets, des matières à recycler et des matières organiques servant six logements ou plus ou de la zone de stationnement obligatoire pour les vélos servant six logements ou plus;
 - (b) ne doit pas traverser l'intérieur d'un logement;
 - (c) peut chevaucher des allées de stationnement, des entrées de cour et d'autres voies de déplacements fonctionnelles, mais non des places de stationnement;
 - (d) ne doit pas être interrompue par le cadre d'un soupirail, une dépression ou un changement de niveau du sol qui entraverait le déplacement d'un conteneur ou d'un engin roulant;

Paragraphe (5) et (6) – Extraits de l'article 135 de la version actuelle du Règlement de zonage

Paragraphe (7) et (8) – Nouvelles dispositions pour s'assurer qu'il y a suffisamment de place pour passer et se rendre dans les cours arrière, ainsi que dans les zones d'entreposage des déchets et le stationnement des vélos. Dans les cas où le zonage prévoit normalement des marges de retrait plus étroites dans les cours latérales intérieures, il se peut qu'on doive augmenter les marges de retrait des cours pour une partie de l'immeuble afin de prévoir de la place pour pouvoir se déplacer (même si ce n'est pas nécessairement sur toute la hauteur du bâtiment). Nous avons modifié le paragraphe (8) de la troisième version provisoire afin de préciser qu'il ne faut qu'asphalter la voie de déplacements dans les cas où elle sert une zone obligatoire d'entreposage des déchets ou une zone obligatoire de stationnement des vélos pour six logements ou plus, puisque la Ville n'avait pas l'intention d'obliger l'aménagement de ces zones

- (e)

doit avoir une hauteur verticale de dégagement d’au moins 1,5 m;
- (f)

doit avoir une largeur minimum de :

(i)

1,2 m;

(ii)

1,5 m dans le cas d’un bâtiment à vocation résidentielle de six logements ou plus.
- (g)

peut, malgré l’alinéa (f) du paragraphe (8), traverser des portes ou d’autres passages obligés qui réduisent la largeur horizontale à au moins 0,9 m sur une distance d’au plus 0,6 m.

Obligations relatives au paysagement végétalisé

- (9)

Le paysagement d’une partie de la cour doit être végétalisé, sauf les parties occupées :

•

des bâtiments et des ouvrages accessoires;

•

des ouvrages en saillie autorisés;

•

des allées piétonnes;

•

des places stationnement et allées pour les vélos;

•

des rampes d’accès pour les fauteuils roulants, des dispositifs de levage et d’autres biens d’équipement nécessaires pour respecter les normes de l’accessibilité du *Code du bâtiment de l’Ontario*;

•

des plateformes et des sentiers dont le paysagement est minéralisé pour la gestion des déchets et des matières à recycler;

•

des entrées de cour, des allées de stationnement et des places de stationnement autorisées;

•

des dispositifs d’entrave au stationnement conformément aux exigences du paragraphe 604 (6);

•

des patios et des piscines.
- (10)

Une superficie contiguë du paysagement végétalisé doit être aménagée en jouxtant la ligne de lot avant et la ligne de lot de la cour latérale extérieure sur un lot d’angle et en jouxtant la ligne de lot avant d’un lot intérieur, conformément aux exigences du tableau 802.

Tableau 802A – Paysagement végétalisé minimum agrégé – Cour avant et cour latérale extérieure		
Marge de retrait de la cour avant ou de la cour latérale extérieure	Minimum obligatoire	
(a) Moins de 1,5 m	Aucun minimum; toutefois, toutes les zones de la cour avant et de la cour latérale extérieure qui ne sont pas occupées par des entrées de cour, des allées et des ouvrages en saillie autorisés doivent faire l’objet d’un paysagement végétalisé.	
(b) De 1,5 m à moins de 3 m	20 % de la cour	
(c) 3 m et plus	(i) dans le cas de tous les lots dont la largeur est inférieure à 8,25 m;	30 % de la superficie de la cour
	(ii) dans le cas de tous les lots dont la largeur est comprise entre 8,25 m et 12 m;	35 % de la superficie de la cour
	(iii) dans le cas de tous les lots dont la largeur est égale ou supérieure à 12 m ou plus.	40 % de la superficie de la cour

- (11)

Une allée piétonne peut traverser la zone du paysagement végétalisé obligatoire définie dans le tableau 802 et peut entrer dans le calcul de la superficie obligatoire, à la condition que cette allée s’étende jusqu’à la ligne de lot avant ou latérale extérieure et que la superficie combinée de cette allée et des entrées de cour dans la même cour ne dépasse pas 50 % de la superficie de la cour.
- (12)

Une superficie contiguë du paysagement végétalisé doit être prévue dans la cour arrière, à savoir :

(a)

dans les cas où elle est située dans zone A (Transect du cœur du centre-ville) ou B (Transect du secteur urbain intérieur) de l’annexe 1A (Transects), la superficie minimum du paysagement végétalisé doit être :
- pour les habitations isolées ou les habitations en rangée.
- L’alinéa (f) du paragraphe (8) fait état des exigences fonctionnelles distinctes pour la gestion des déchets, d’après les dispositions reproduites dans les *Lignes de conduite sur la collecte des déchets solides* en ce qui a trait à la collecte des conteneurs (pour les habitations de six logements ou plus). Il faut donc prévoir au moins un parcours non obstrué et plus large de 1,5 m afin d’aménager suffisamment de place pour pouvoir faire rouler les conteneurs jusqu’à la cour avant.
- Paragraphe (9) – Nous avons révisé l’alinéa (a) du paragraphe (15) de l’article 161 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250).
- Paragraphe (10) – Nous avons repris l’article 139 de la version actuelle du *Règlement de zonage* en ce qui a trait au paysagement de la cour avant et de la cour latérale extérieure; toutefois, on propose désormais d’appliquer ces dispositions sur tout le territoire de la Ville, ce qui est approprié, puisque ces secteurs regroupés ont été déterminés d’après l’espace à prévoir pour aménager au moins une cour avant ou planter un arbre urbain sur le site.
- Tableau 802A – Nous avons repris le tableau 139 de l’article 139 de la version actuelle du *Règlement de zonage*. Dans les cas où le tableau 139 ne s’appliquait qu’à l’intérieur de la Ceinture de verdure, ces dispositions s’appliquent désormais dans toutes les zones de quartier.
- Paragraphe (12) – Nouvelles dispositions pour obliger à prévoir le paysagement végétalisé de la cour arrière et un volume minimum de sols pour s’assurer que la superficie du terrain est suffisamment paysagée et
- Partie 8 - Page 8

- (i) d'au moins 35 m² dans le cas d'un lot de moins de 360 m² de superficie;
 - (ii) d'au moins 50 m² dans le cas d'un lot dont la superficie est égale ou supérieure à 360 m², mais inférieure à 450 m²;
 - (iii) d'au moins 50 % de la cour arrière dans tous les autres cas;
 - (b) dans tous les autres cas, la superficie minimum du paysagement végétalisé doit être constituée d'au moins 25 % de la superficie de la cour arrière.
- (13) Pour les besoins du présent article, les éléments suivants peuvent entrer dans le calcul de la superficie du paysagement végétalisé obligatoire des cours :
- (a) l'aménagement de terrasses et de murs de soutènement nécessaires à la rétention des sols dans le cas d'un lot dont le niveau change considérablement;
 - (b) toutes les jardinières prévues comme dispositifs d'entrave au stationnement conformément aux exigences du paragraphe (6) de l'article 604;
 - (c) la zone de la marge de retrait prévue depuis une limite de propriété pour un bâtiment accessoire, un ouvrage accessoire ou une annexe résidentielle dans les cas où le paysagement de cette zone doit être végétalisé.

Normes de conception des bâtiments dans les zones de quartier

- (14) Au moins une entrée principale par bâtiment principal doit être aménagée pour donner sur la façade avant ou sur la façade latérale extérieure et conduire directement à la rue ou à une voie privée attenante dans le cas d'un complexe immobilier planifié, en permettant de donner accès à un logement du rez-de-chaussée, à un hall d'entrée commun ou à une cage d'escalier.
- (15) Pour les bâtiments de quatre étages ou moins de hauteur,
- (a) la façade avant du bâtiment principal doit être fenestrée à au moins 25 %; en outre :
 - (b) la façade latérale extérieure doit être fenestrée à au moins 15 %;
 - (c) les fenêtres aménagées dans des portes peuvent entrer dans le calcul du minimum obligatoire de fenêtres.
- (16) Les paragraphes (14) et (15) ne s'appliquent pas :
- (a) aux terrains désignés en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*;
 - (b) aux terrains dans un quartier désigné en vertu de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

que le volume de sols est suffisant pour permettre de faire croître au moins un arbre de taille moyenne

Nous avons modifié les dispositions de la première version provisoire pour réintroduire les règles existantes sur le paysagement de la cour arrière dans les sous-zones actuelles R4UA à R4UD du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) dans le transect du cœur du centre-ville et le transect du secteur urbain intérieur (secteurs A et B de l'annexe A1) dans les cas où ils existent déjà. Hormis les secteurs A et B, nous ne proposons plus d'appliquer l'obligation du volume minimum de sols proposée dans la première version provisoire. Dans les secteurs distincts des secteurs A et B, nous proposons aussi que l'obligation du paysagement végétalisé ne s'applique que dans les cas où des places de stationnement sont aménagées dans la cour arrière.

Paragraphe (13) – Nous avons repris l'article 139 de la version actuelle du *Règlement de zonage*.

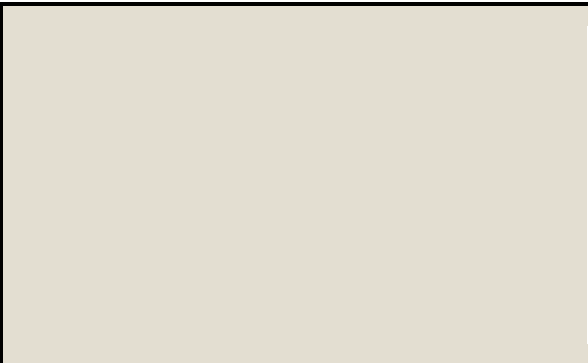
Paragraphes (14) à (16) – Nous avons révisé l'article 162 de la version actuelle du *Règlement de zonage*. Ces dispositions ont été à l'origine adoptées pour les sous-zones R4UA, R4UB, R4UC et R4UD pour la zone R4 (Zone résidentielle de densité 4) et sont destinées à prévoir la réglementation de la façade de base dans la conception des immeubles d'habitation de faible hauteur. On propose d'appliquer ces paragraphes à toutes les zones de quartier de l'ensemble du territoire de la ville. Nous avons supprimé, dans la deuxième version provisoire du Règlement, l'obligation de prévoir une articulation d'au moins 20 % dans la façade avant.

Nous avons modifié le **paragraphe (14)** dans la troisième version provisoire afin de préciser que les entrées donnant sur une voie privée, dans le cas d'un complexe immobilier planifié, doivent respecter l'intention de cette disposition.

Article 803 – Zones de quartier non viabilisées (NU)

Dispositions	Notes																		
Raison d’être L’objectif de la Zone de quartier non viabilisée (NU) consiste à : • <i>autoriser un maximum de deux habitations (soit une habitation individuelle et une habitation supplémentaire) par lot dans les secteurs portant la désignation de quartier dans le Plan officiel et qui ne sont pas viabilisés par les réseaux d’aqueduc ou d’égouts municipaux, comme l’indique l’annexe 9 (Enclaves de services privés dans le secteur urbain);</i> • <i>reconnaître le modèle de lot et l’aménagement existant dans ces quartiers tout en restreignant la création des nouveaux lots dont la superficie pourrait ne pas être suffisante pour aménager les services privés.</i>	Nouveau La raison d’être décrit l’ampleur des travaux d’aménagement qui sont déjà envisagés dans les zones R1 existantes dans les enclaves de services privés.																		
Aménagements autorisés (1) Sont autorisés, les aménagements suivants dans la Zone de quartier non viabilisée : • les habitations. sous réserve des conditions suivantes : (a) un maximum de deux logements est autorisé; (b) une annexe résidentielle n’est autorisée que sur un lot dont la superficie est égale ou supérieure à 0,4 ha, et dans l’annexe résidentielle, un logement entre dans le calcul du total de l’alinéa (1)a).	Paragraphe (1) – Puisqu’on propose plus généralement, dans le Règlement municipal, d’adopter une approche fondée sur la forme pour réglementer la densité, la Zone NU porte expressément sur le nombre de logements qu’on a l’intention d’autoriser. Deux logements sont autorisés dans le cas de la viabilisation privée, ce qui reprend les autorisations existantes pour un logement primaire et un logement accessoire (ADU) sur les propriétés qui ne sont pas viabilisées par des réseaux d’aqueduc et d’égouts municipaux. Puisqu’il n’y a actuellement aucune limite de superficie pour les logements supplémentaires, il n’y a pas de distinction importante à faire entre un logement primaire et un logement accessoire. Les gîtes touristiques, les foyers de groupe, les entreprises à domicile, les garderies à domicile, les parcs et l’agriculture urbaine sont désormais des aménagements généralement autorisés dans tous les cas où les aménagements résidentiels sont autorisés.																		
Dispositions afférentes à la zone (2) Les dispositions présentées dans le tableau 803 s’appliquent à la Zone de quartier non viabilisée : <table><tr><th colspan="2">Tableau 803 – Dispositions relatives à la Zone de quartier non viabilisée (NU)</th></tr><tr><th>Mécanismes de zonage</th><th>Dispositions</th></tr><tr><td>(a) Superficie minimum du lot (m²)</td><td>Identique à celle qui existe en date du [date de l’adoption du présent règlement municipal]</td></tr><tr><td>(b) Largeur minimum du lot (m)</td><td>Identique à celle qui existe en date du [date de l’adoption du présent règlement municipal]</td></tr><tr><td>(c) Marge de retrait minimum de la cour avant (m)</td><td>6</td></tr><tr><td>(d) Marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure (m)</td><td>1,2</td></tr><tr><td>(e) Marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure (m)</td><td>4,5</td></tr><tr><td>(f) Marge de retrait minimum de la cour arrière (m)</td><td>12</td></tr><tr><td>(g) Hauteur maximum du bâtiment (m)</td><td>11</td></tr></table>	Tableau 803 – Dispositions relatives à la Zone de quartier non viabilisée (NU)		Mécanismes de zonage	Dispositions	(a) Superficie minimum du lot (m²)	Identique à celle qui existe en date du [date de l’adoption du présent règlement municipal]	(b) Largeur minimum du lot (m)	Identique à celle qui existe en date du [date de l’adoption du présent règlement municipal]	(c) Marge de retrait minimum de la cour avant (m)	6	(d) Marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure (m)	1,2	(e) Marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure (m)	4,5	(f) Marge de retrait minimum de la cour arrière (m)	12	(g) Hauteur maximum du bâtiment (m)	11	Paragraphe (2) – Tableau 805 – Nouvelles normes que l’on propose d’appliquer dans la Zone NU. En particulier, dans cette zone, on propose une largeur minimum de lot et une superficie équivalente à « celle qui existait à la date de l’adoption de ce <i>Règlement municipal</i> », pour reconnaître la superficie des lots existants dans les enclaves de services privés lorsque cette superficie est moindre que celle qui est normalement envisagée pour les nouveaux lots qui n’ont pas accès aux réseaux d’aqueduc et d’égouts municipaux. Les dispositions maximums proposées pour la superficie bâtie des lots sont essentiellement fondées sur la sous-zone R1E du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250), puisque certaines enclaves de services privés qui font actuellement l’objet de cette sous-zone comprennent des rues spécifiques qui sont raccordées aux réseaux d’aqueduc municipaux et sont soumises à une autorisation prévoyant une plus grande superficie bâtie des lots.
Tableau 803 – Dispositions relatives à la Zone de quartier non viabilisée (NU)																			
Mécanismes de zonage	Dispositions																		
(a) Superficie minimum du lot (m²)	Identique à celle qui existe en date du [date de l’adoption du présent règlement municipal]																		
(b) Largeur minimum du lot (m)	Identique à celle qui existe en date du [date de l’adoption du présent règlement municipal]																		
(c) Marge de retrait minimum de la cour avant (m)	6																		
(d) Marge de retrait minimum de la cour latérale intérieure (m)	1,2																		
(e) Marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure (m)	4,5																		
(f) Marge de retrait minimum de la cour arrière (m)	12																		
(g) Hauteur maximum du bâtiment (m)	11																		

(h) Superficie bâtie maximum du lot (%)	(i) dans les cas où ils sont raccordés aux services municipaux d'aqueduc;	25
	(ii) dans tous les autres cas.	15



Article 804 – Suffixe commercial des quartiers (-c)

Dispositions	Notes
Raison d’être Le suffixe commercial des quartiers sert à : • réglementer les aménagements commerciaux à une échelle compatible avec les aménagements fonciers existants de manière à préserver le caractère résidentiel du quartier; • autoriser la présence de différents services et de petits magasins de proximité à caractère local pour compléter les aménagements résidentiels voisins tout en conservant une taille et une envergure correspondant aux besoins des aires résidentielles voisines; • aménager des infrastructures non résidentielles faciles d’accès pour les résidents de la localité qui font appel au transport actif et aux transports en commun.	Nous avons repris la raison d’être de l’article 141 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250). Nous avons retranché le terme « résidentiel » dans le titre de l’article. Le suffixe commercial des quartiers permet d’aménager des établissements commerciaux de moindre envergure dans certains secteurs dans les quartiers. Environ 80 % des parcelles portant ce suffixe appartiendront à la zone des couloirs mineure.
Aménagements autorisés (1) Les aménagements non résidentiels suivants sont autorisés sur les terrains portant le suffixe commercial des quartiers : • ateliers d’artistes; • bureaux; • centres médicaux; • entreprises de services personnels; • établissements de microdistribution; • établissements d’enseignement; • établissements de traiteur; • magasins de détail; • restaurants.	Paragraphe (1) – Nous avons révisé le paragraphe (1) de l’article 141 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> afin d’ajouter les établissements de traiteur, les installations de microdistribution et les bureaux. Nous avons repris tous les autres aménagements.
Dispositions (2) Les dispositions suivantes s’appliquent aux terrains portant le suffixe commercial des quartiers : (a) tous les bâtiments comportant une vocation non résidentielle autorisée par le suffixe commercial des quartiers doivent comprendre au moins un logement; (b) les bâtiments comportant une vocation non résidentielle autorisée par le suffixe commercial des quartiers ont essentiellement une vocation résidentielle; (c) les aménagements non résidentiels autorisés doivent être situés au rez-de-chaussée ou au sous-sol d’un immeuble d’habitation, ou à ces deux endroits à la fois; (d) tous les aménagements non résidentiels dans un immeuble ne doivent pas dépasser une superficie brute totale de 100 m ² , sauf dans le cas d’une habitation jointe verticalement, dans laquelle la limite de 100 m ² s’applique à chaque logement principal; (e) aucune place de stationnement correspondant à une vocation non résidentielle n’est autorisée; il est toutefois permis de garer les véhicules dans une entrée menant à une place de stationnement associée à la vocation résidentielle; (f) l’article 311 ne s’applique pas, et malgré l’alinéa (2)c), l’aménagement d’une terrasse commerciale est autorisé, lorsque les conditions suivantes sont respectées : (i) la terrasse est aménagée dans la cour avant, la cour latérale extérieure ou dans ces deux cours à la fois; (ii) elle ne dépasse pas une superficie de 20 m ² pour un lot d’angle ou de 10 m ² pour un lot intérieur. (g) l’établissement de microdistribution envisagé doit être situé dans un bâtiment.	Nous avons supprimé le paragraphe (b) de l’article 141 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> afin d’éviter que les restaurants ne soient pas des aménagements auxiliaires par rapport à d’autres aménagements et ne soient pas limités à 15 m² pour la zone d’assise. Alinéas (a) et (b) du paragraphe (2) – Nous avons révisé le paragraphe (5) de l’article 141 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> afin d’en améliorer la clarté et de supprimer la mention du type d’habitation. Alinéa (c) du paragraphe (2) – Nous avons repris le paragraphe (4) de l’article 141 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i>. Alinéa (d) du paragraphe (2) – Nous avons révisé le paragraphe (6) de l’article 141 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> afin de remplacer les typologies comportant des habitations verticalement jointes. Alinéa (e) du paragraphe (2) – Nous avons révisé le paragraphe (7) de l’article 1410 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> afin de supprimer la mention de l’article portant sur le nombre minimum obligatoire de places de

stationnement.

Alinéa (f) du paragraphe (2) – Nous avons révisé le paragraphe (8) de l’article 141 de la version actuelle du *Règlement de zonage* afin d’étendre les autorisations portant sur les terrasses en plein air en permettant de les aménager sur les lots intérieurs et en prévoyant une plus grande superficie pour les lots de coin.

Alinéa (g) du paragraphe (2) – Nouvelles dispositions destinées à éviter que les casiers de livraison de colis soient installés en extérieur.