

## AM – zone d’artère principale (articles 185 et 186)

### Objectifs de la zone

Dans la zone AM – zone d’artère principale, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- (1) *permettre un grand éventail d’utilisations, notamment des magasins de détail, des utilisations commerciales de services, des bureaux, des utilisations résidentielles et institutionnelles, dans des bâtiments polyvalents ou côte à côte dans des bâtiments séparés dans les secteurs désignés **artère principale** dans le Plan officiel et*
- (2) *imposer des normes d’aménagement qui favorisent la densification tout en veillant à ce qu’elles soient compatibles avec les utilisations environnantes.*

### 185. Dans la zone AM :

#### Utilisations non résidentielles permises

- (1) Les utilisations non résidentielles qui suivent sont permises :
  - (a) sous réserve des dispositions des paragraphes 185(3) à (5) et
  - (b) pourvu qu’un parc d’attractions soit situé dans un bâtiment;
    - des activités d’agriculture urbaine, voir la Partie 3, article 82 (Règlement 2017-148)**
    - service cliquer et collecter (Règlement 2016-289)**
    - une salle de jeux**
    - un parc d’attractions**
    - un établissement de prêt sur salaire (Règlement 2017-302)**
    - un établissement de soins des animaux**
    - un hôpital vétérinaire**
    - un atelier d’artiste**
    - un concessionnaire automobile**
    - une agence de location d’automobiles**
    - une station-service**
    - une banque**
    - un guichet automatique bancaire**
    - un bar**
    - un établissement de soins pour bénéficiaires internes (Règlement 2011-273)**
    - un studio de diffusion**
    - un lave-auto**
    - un établissement de traiteur**
    - un cinéma**
    - un centre communautaire**
    - un centre de santé et de ressources communautaires**
    - un dépanneur**
    - un centre de jour**
    - une mission diplomatique, voir la Partie 3, article 88**
    - un service au volant**
    - un service d’urgence**
    - un salon funéraire**
    - un poste d’essence**
    - un hôtel**
    - un établissement d’instruction**

**une bibliothèque**  
**une clinique**  
**un centre de services municipaux**  
**un musée**  
**une boîte de nuit**  
**un bureau**  
**un parc**  
**un garage de stationnement**  
**une entreprise de services personnels**  
**un lieu de rassemblement**  
un lieu de culte  
**un bureau de poste**  
**un studio de production**  
**une installation de brassage individuelle** (Règlement 2019-41)  
**une installation récréative et sportive**  
**un centre de recherche-développement**  
**un restaurant**  
un magasin d'alimentation au détail  
**un magasin de détail**  
une école  
**un atelier de service ou de réparation**  
**un établissement sportif**  
**une industrie de haute technologie**  
**une industrie ouverte au public, voir la Partie 3, article 99** (Règlement 2018-171)  
**un théâtre**  
**un centre de formation**

### **Utilisations résidentielles permises**

- (2) Les utilisations résidentielles qui suivent sont permises.

**un gîte touristique, voir la Partie 5, article 121**  
**des logements**  
**des habitations en rangée, voir la Partie 5, article 138** (Règlement 20120-334)  
(Règlement 2010-307)  
**un foyer de groupe, voir la Partie 5, article 126**  
**une entreprise à domicile, voir la Partie 5, article 127**  
une garderie à domicile, *voir la Partie 5, article 129*  
**un immeuble d'appartements de faible hauteur**  
**un immeuble d'appartements de moyenne hauteur** (Règlement 2014-292)  
**un complexe immobilier, voir la Partie 5, article 131**  
**une maison de retraite**  
**une maison convertie en maison de retraite, voir la Partie 5, article 122**  
**une maison de chambres**  
**une habitation superposée, voir la Partie 5, article 138** (Règlement 2010-307)  
(Règlement 2014-189) (Règlement 2018-206))

### **Dispositions afférentes à la zone**

- (3) Les dispositions afférentes à la zone AM sont stipulées dans le Tableau 185.

## **TABLEAU 185 – DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA ZONE AM**

I MÉCANISMES DE ZONAGE		II DISPOSITIONS
(a) Superficie minimale de lot		Aucun minimum
(b) Largeur minimale de lot		Aucun minimum
c) Retrait minimal de cour avant et de cour latérale d'angle	(i) bâtiment non résidentiel ou polyvalent	Aucun minimum
	(ii) bâtiment à utilisation résidentielle	3 m
d) Retrait minimal de cour latérale intérieure	(i) contiguë à une zone résidentielle	7,5 m
	(ii) dans tous les autres cas	Aucun minimum
e) Retrait de cour arrière	(i) contiguë à une rue	3 m
	(ii) ligne de lot arrière contiguë à une zone résidentielle	7,5 m
	(iii) dans le cas d'un bâtiment à utilisation résidentielle	7,5 m
	(iv) dans tous les autres cas	Aucun minimum
f) Hauteur maximale de bâtiment	(i) à 20 m ou moins d'une limite de propriété contiguë à une zone résidentielle R1, R2 et R3 (Règlement 2011-124)	11 m
	(ii) à 20 m ou moins d'une limite de propriété contiguë à une zone R4 (Règlement 2011-124)	15 m
	(iii) à 20 à 30 m d'une limite de propriété contiguë à une zone R1, R2, R3 ou R4 (Règlement 2011-124)	20 m, ou tel qu'indiqué sur la carte de zonage
	(iv) à plus de 30 m d'une limite de propriété contiguë à une zone R1– R4	30 mètres, mais en aucun cas supérieur à neuf étages, ou tel qu'indiqué sur la carte de zonage (Règlement 2015-45)
	(v) Outre ce qui est mentionné dans le tableau 185(f)(i, ii et iii), le cas échéant, hauteur maximale de bâtiment dans les zones AM, AM1, AM4 et AM5, sur certains tronçons précis notés ci-dessous : (Règlement 2015-45) (Règlement 2020-299)	25 mètres, ou tel qu'indiqué sur la carte de zonage (Règlement 2020-299)

I MÉCANISMES DE ZONAGE		II DISPOSITIONS	
	Tronçons de rue : i) chemin Baseline, entre la place St-Helen et le chemin Merivale ii) chemin Merivale, entre le chemin Baseline et l'avenue Caldwell iii) avenue Clyde, entre la rue Doheney et l'autoroute 417 iv) avenue Bronson, entre l'avenue Carling et la promenade Kippewa v) boulevard St-Laurent, entre l'emprise de VIA Rail et la rue Queen Mary vi) rue Michael, entre le chemin Tremblay et la rue Kenaston vii) chemin Ogilvie, entre le boulevard St-Laurent et le chemin Cyrville viii) promenade Brittany, entre le chemin de Montréal et la voie Kristin ix) chemin de Montréal, entre le chemin Shefford et la route régionale 174 x) chemin Innes, entre le chemin Page et le chemin Tenth Line xi) rue Bank, entre l'emprise de VIA Rail et le chemin Walkley xii) rue Bank, entre le chemin Walkey et l'emprise de la voie ferrée (au sud de l'avenue Ledbury) xiii) rue Bank, entre l'emprise de la voie ferrée (au sud de l'avenue Ledbury) et le chemin Lester) (Règlement 2020-299)		
	(vi) dans tous les autres cas	30 mètres, mais en aucun cas supérieur à neuf étages, ou tel qu'indiqué sur la carte de zonage (Règlement 2015-45) (Règlement 2020-299)	
(g) Rapport plancher-sol maximal (Règlement 2015-45)	(i) dans les zones AM, AM1, AM4 et AM5, sur certains tronçons précis notés à la clause (g) ci-dessus	1. si 80 % ou plus des places de stationnement requises sont fournies sous le niveau du sol	3.5
		2. dans tous les autres cas	
	(ii) dans tous les autres cas	aucun	2, sauf indication contraire
(h) Largeur minimale de l'espace paysagé entourant un parc de stationnement		<i>voir l'article 110 – Dispositions en matière d'espaces paysagés de parcs de stationnement</i>	

- (4) L'entreposage à l'extérieur est permis :
- (a) pourvu qu'il se trouve dans une cour latérale intérieure ou arrière et
  - (b) qu'il soit entièrement encloué et soustrait à la vue d'une rue publique et d'une zone résidentielle ou institutionnelle.
  - (c) Les dispositions de l'alinéa 185(4)(b) ne s'appliquent pas à **un concessionnaire automobile**.
- (5) D'autres dispositions s'appliquent, voir la Partie 2 – Dispositions générales, la Partie 3 – Dispositions en matière d'utilisations spéciales et la Partie 4 – Dispositions en matière de stationnement, de file d'attente et de chargement.

I MÉCANISMES DE ZONAGE	II DISPOSITIONS
---------------------------	--------------------

- (6) (a) Nonobstant la liste d'utilisations résidentielles permises, dans le cas d'un lot dont le code de zonage commence par H ou qui est visé par une annexe ou une exception permettant les immeubles d'une hauteur de 30 m ou plus sur une partie du lot, les immeubles d'appartements de grande hauteur constituent une utilisation permise sur un tel lot.
- (b) Nonobstant la liste d'utilisations résidentielles permises, dans le cas d'un lot dont le code de zonage commence par H ou qui est visé par une annexe ou une exception restreignant les immeubles à une hauteur inférieure à 15 m ou à moins de cinq étages sur la totalité du lot, les immeubles d'appartements de moyenne hauteur constituent une utilisation interdite sur un tel lot. (Règlement 2014-292)
- (7) Nonobstant l'article 19, quand un suffixe de hauteur s'applique, les dispositions sur les reculs et les transitions supplémentaires continuent de s'appliquer. (Règlement n° 2022-103)

## SOUS-ZONES AM

186. Dans la zone AM, les sous-zones suivantes s'appliquent :

### SOUS-ZONE AM1

- (1) Dans la sous-zone AM1 :
- (a) seulement 50 % du rapport plancher-sol permis peut être occupé par des utilisations non résidentielles et (Règlement 2012-91)
- (b) les dispositions de l'alinéa 186(1)(a) ne s'appliquent pas à **un centre communautaire, un centre de santé et de ressources communautaires, un centre de jour et une bibliothèque.**

### SOUS-ZONE AM2

- (2) Dans la sous-zone AM2 :
- (a) les utilisations qui suivent sont interdites :
- une salle de jeux**
  - un parc d'attractions**
  - un bar**
  - un cinéma**
  - un salon funéraire
  - un musée**
  - une boîte de nuit**
  - une installation récréative et sportive**
  - un établissement sportif**
  - un théâtre**

### SOUS-ZONE AM3 – Sous-zone du boulevard St-Joseph

- (3) Dans la sous-zone AM3 :
- (a) les utilisations qui suivent sont interdites :

I MÉCANISMES DE ZONAGE	II DISPOSITIONS
---------------------------	--------------------

**un concessionnaire automobile**  
**une agence de location d'automobiles**  
**un lave-auto**  
**un poste d'essence**

- (b) Les dispositions du paragraphe 185(3) ne s'appliquent pas et les dispositions stipulées dans le Tableau 186A s'appliquent.

**TABLEAU 186A – DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA SOUS-ZONE AM3**

I MÉCANISMES DE ZONAGE		II DISPOSITIONS	
(i) Largeur minimale de lot	1. lot sans accès direct des véhicules au boul. St-Joseph	18 m	
	2. lot avec accès direct au boulevard St-Joseph	24 m	
(ii) Retrait maximal des cours avant et latérale d'angle	1. bâtiment non résidentiel ou polyvalent	4 m	
	2. bâtiment résidentiel	6 m	
(iii) Rapport plancher-sol maximal	1. lot d'une profondeur d'au maximum 40 m	1,5	
	2. lot d'une profondeur supérieure à 40 m	3	
	3. lot d'entrée d'une profondeur moyenne d'au moins 60 m	3,5	
(iv) Hauteur minimale de bâtiment	1. lot d'entrée à moins de 4 m d'une ligne de lot contiguë à une rue	9 m	
(v) Hauteur maximale de bâtiment (Règlement 2015-190)	1. lot d'une profondeur d'au maximum 40 m	13 m	
	2. lot d'une profondeur supérieure à 40 m	(i) à moins de 20 m d'une zone résidentielle	13 m
		(ii) à plus de 20 m d'une zone résidentielle	19 m
	3. pour des emplacements de portes d'accès dont la profondeur moyenne du lot est plus de 60 m	(a) à 20 m au maximum d'une ligne de lot contiguë à une zone résidentielle	13 m
		(b) à 20 à 30 m d'une ligne de lot contiguë à une zone résidentielle	19 m
		(c) à plus de 30 m d'une ligne de lot contiguë à une zone résidentielle	25 m
(vi) Retrait minimal de cour arrière		7,5 m	

- (c) Aux fins de l'application du présent article, un lot d'entrée est un lot d'angle ou un aménagement constitué d'un ou de plusieurs lots, y compris un lot

d'angle, aménagé en vertu d'un unique plan d'implantation et contigu aux intersections suivantes :

- (i) du boulevard St-Joseph et de la promenade Youville,
  - (ii) des boulevards St-Joseph et Jeanne d'Arc,
  - (iii) des boulevards St-Joseph et Orléans et
  - (iv) du boulevard St-Joseph et de la promenade Place d'Orléans.
- (d) Lorsqu'un lot donne sur trois rues, la disposition (ii)1 du Tableau 186A ne s'applique pas et un retrait de 4 m doit être fourni à partir de deux des trois rues seulement, dont l'une doit être le boulevard St-Joseph.
- (e) Lorsqu'un lot d'entrée donne sur trois rues, la disposition (ii)1 du Tableau 186A ne s'applique pas et un retrait de 4 m doit être fourni à partir du boulevard St-Joseph et de l'autre rue d'entrée.
- (f) Dans le cas d'un lot d'entrée, une façade de bâtiment doit occuper au moins :
- (i) 75 % de la largeur du lot d'angle mesurée au retrait du bâtiment et le long du boulevard St-Joseph et
  - (ii) 50 % de la largeur du lot d'angle mesurée au retrait du bâtiment et le long de l'autre rue.
- (g) Lorsqu'un bâtiment donne sur le boulevard St-Joseph,
- (i) au moins 50 % de la largeur de lot, mesurée au retrait du bâtiment, doit être occupée par une façade de bâtiment, à moins que l'alinéa 186(3)(f) ne s'applique et
  - (ii) au moins 50 % de la longueur de l'élévation du premier étage doit être constituée d'ouvertures telles que des fenêtres et des entrées pour les clients.

#### **SOUS-ZONE AM4**

- (4) Pour utilisation future. (Règlement 2015-45)

#### **SOUS-ZONE AM5**

- (5) Dans la sous-zone AM5 :

- (a) seules les utilisations qui suivent sont permises :

**des activités d'agriculture urbaine** (Règlement 2017-148)

**un studio de diffusion**

**une mission diplomatique, voir la Partie 3, article 88**

**des logements**

**un service d'urgence**

**une entreprise à domicile, voir la Partie 5, article 127**

**une garderie à domicile, voir la Partie 5, article 129**

**un hôtel**

**un immeuble d'appartements de faible hauteur**

**un immeuble d'appartements de moyenne hauteur** (Règlement 2014-

292)

une clinique

**un musée**

**un bureau**

**un complexe immobilier, voir la Partie 5, article 131**

**un studio de production**

**un centre de recherche-développement**

**une habitation superposée, voir la Partie 5, article 138** (Règlement 2010-307)

**une industrie de haute technologie**

**un centre de formation**

**un service au volant** [Ordonnance de la CAMO, Dossier n° PL080959, émise le 18 mars 2010] (Règlement 2014-189)

(b) les utilisations qui suivent sont aussi permises :

(i) pourvu qu'elles soient situées dans le même bâtiment ou sur le même lot qu'une des utilisations prévues à l'alinéa 186(5)(a) et

(ii) que la surface de plancher hors œuvre brute cumulative ne dépasse pas la surface de plancher hors œuvre brute totale de l'utilisation ou des utilisations prévues à l'alinéa 186(5)(a);

**un atelier d'artiste**

**une banque**

un guichet automatique bancaire

**un bar**

**un lave-auto**

**un cinéma**

**un dépanneur**

**un centre de jour**

**un établissement de prêt sur salaire** (Règlement 2017-302)

**un établissement d'instruction**

**une bibliothèque**

**un centre de services municipaux**

**une boîte de nuit**

**un garage de stationnement**

**un parc de stationnement**

**une entreprise de services personnels**

**un lieu de rassemblement**

un lieu de culte

un bureau de poste

**une installation récréative et sportive**

**un restaurant** [Ordonnance de la CAMO, Dossier n° PL080959, émise le 18 mars 2010]

un magasin d'alimentation au détail

**un magasin de détail**

**un atelier de service ou de réparation**

**un théâtre (Sujet au**

(c) **un lave-auto** ainsi que l'espace prévu pour la mise en file d'attente doit être entièrement inclus dans le bâtiment qui est occupé par une utilisation permise prévue à l'alinéa 186(5)(a);



- (d) les dispositions du paragraphe 185(4) ne s'appliquent pas et l'entreposage doit être entièrement à l'intérieur d'un bâtiment;
- (e) les dispositions de l'article 101 – *Taux minimaux de places de stationnement* s'appliquent, mais le taux minimal est le nombre maximal de places de stationnement permis et
- (f) des places de stationnement excédentaires peuvent être conservées lorsqu'elles sont la conséquence d'un changement d'utilisation.

#### Sous-zone AM6

- (6) Pour utilisation future. (Règlement 2015-45)

#### Sous-zone AM7 – Sous-zone du chemin Hazeldean

- (7) Dans la sous-zone AM7 :
  - (a) Les utilisations suivantes sont interdites :
    - un concessionnaire automobile**
    - une agence de location d'automobiles**
    - une station-service**
    - un poste d'essence**
    - une habitation en rangée, voir la Partie 5, article 138** (Règlement 20120-334) (Règlement 2010-307)
    - une maison de chambres**
    - une habitation superposée, voir la Partie 5, article 138** (Règlement 2010-307)
  - (b) La superficie minimale de lot est de 600 m<sup>2</sup>, la largeur minimale de lot est de 18 m, le retrait minimal de cour arrière est de 10 m et la surface construite maximale permise est de 50 % de la superficie du lot.
  - (c) La hauteur maximale de bâtiment permise est de 11 m à moins de 20 m d'une zone résidentielle et de 15 m dans tous les autres cas.
  - (d) Au minimum,
    - (i) 50 % de la largeur de lot à moins de 3 m de la ligne de lot avant doit être occupée par des murs de bâtiment si le lot à une largeur inférieure à 90 m et
    - (ii) 30 % de la largeur de lot à moins de 3 m de la ligne de lot avant doit être occupée par des murs de bâtiment si le lot à une largeur d'au moins 90 m.
  - (e) Si des lignes électriques aériennes à haute tension sont présentes près de la ligne de lot avant, le retrait de cour avant requis est de 5 m au lieu de 3 m.
  - (f) Si une terrasse commerciale est située dans la cour avant, le retrait de cour avant requis est de 6 m au lieu de 3 m.
  - (g) S'il s'agit d'un aménagement par phases dont toutes les phases sont indiquées sur un plan de lotissement approuvé en vertu de l'article 41 de la

*Loi sur l'aménagement du territoire*, chaque phase ne doit pas être conforme aux dispositions de l'alinéa (d) ci-dessus, pourvu que ces dispositions soient respectées au parachèvement de toutes les phases de l'aménagement.

- (h) Une bande-tampon paysagée de 10 m est requise le long de la ligne de lot contiguë à une zone résidentielle et une de 5 m est requise le long de la ligne de lot arrière contiguë à une zone non résidentielle.
- (i) L'entreposage accessoire à une utilisation située sur le lot,
  - (i) est interdit dans la cour avant et
  - (ii) permis dans toutes les autres cours, pourvu qu'il soit caché de la vue depuis les rues adjacentes et des zones non commerciales et qu'il n'occupe pas plus de 20 % de la superficie du lot.
- (j) La ligne de lot contiguë au chemin Hazeldean est réputée être la ligne de lot avant.
- (k) Le nombre minimal de places de stationnement requises pour un centre commercial peut être réduit par le nombre de places de stationnement sur voirie situées à moins de 12 m du lot sur lequel se trouve le centre commercial.

#### **Sous-zone AM8 – Sous-zone de la rue Bank**

- (8) Dans la sous-zone AM8 :
  - (a) Les utilisations suivantes sont permises : immeuble d'appartements de grande hauteur;
  - (b) Seulement 50 % du rapport plancher-sol permis peut être occupé par des utilisations non résidentielles,
  - (c) Les dispositions de l'alinéa 186(1)(a) ne s'appliquent pas à un centre communautaire, un centre de santé et de ressources communautaires, une garderie et une bibliothèque.
  - (d) Les hauteurs de bâtiments maximales suivantes s'appliquent:
    - (i) à 20 m ou moins d'une limite de propriété contiguë à une zone résidentielle R1, R2 ou R3 : 11 m
    - (ii) à 20 m ou moins d'une limite de propriété contiguë à une zone R4 : 15 m
    - (iii) À entre 20 m et 30 m ou moins d'une limite de propriété contiguë à une zone R1, R2, R3 ou R4 : 20 m
    - (iv) À plus de 30 m d'une limite de propriété contiguë à une zone R1, R1, R3 ou R4 : 50 m
    - (v) Dans tous les autres cas: 50 m
  - (e) Pour les bâtiments non résidentiels et polyvalents, aucun retrait minimal pour une cour avant ne s'applique et le retrait maximal pour une cour avant le long de la rue Bank est de 3,0 m,

- (f) Pour les bâtiments non résidentiels et polyvalents, où se trouvent des lignes électriques aériennes et des poteaux d'électricité, le retrait maximal pour une cour avant le long de la rue Bank est de 5,0 m;
- (g) Là où la hauteur du bâtiment est supérieure à 4 étages, les deuxième, troisième ou quatrième étages doivent être en retrait de 2,5 m par rapport au mur avant de l'étage inférieur. De plus, tous les étages supérieurs au quatrième étage doivent avoir le même retrait minimal que celui qui a été exigé pour ce dernier, (Règlement 2018-155)
- (h) Au moins 70 % de la largeur du lot mesurée depuis le retrait du bâtiment le long de la rue Bank doit être occupée par au moins un des murs du bâtiment et, dans le cas d'un aménagement graduel dont toutes les phases apparaissent sur le plan d'emplacement approuvé conformément à l'article 41 de la Loi sur l'aménagement, chaque phase en soi n'est pas tenue de se conformer à cette disposition, pourvu que ces exigences soient respectées une fois toutes les phases de l'aménagement achevées.
- (i) Dans le cas de postes d'essence, où la surface du plancher des bâtiments existant le 28 mars 2012 est augmentée pour atteindre l'équivalent de 25 % de la surface de plancher existant cette journée, les clauses (d) et (g) ne s'appliquent pas,
- (j) Dans le cas de lots dont la façade sur la rue Bank est de 35 m ou moins, la clause (g) précédente ne s'applique pas,
- (k) Sauf exigence contraire, un stationnement pour une utilisation requise sur un lot peut se situer sur un autre lot, mais il doit se trouver sur le même pâté de maisons ou sur un lot du côté opposé de la voie publique où se trouve ledit lot nécessitant un stationnement. (Règlement 2012-91) (Sujet au règlement 2014-292) (Règlement 2016-259)
- (l) (i) Nonobstant la liste d'utilisations résidentielles permises, dans le cas d'un lot dont le code de zonage commence par H ou qui est visé par une annexe ou une exception restreignant les immeubles à une hauteur inférieure à 30 m ou à moins de dix étages sur la totalité du lot, les immeubles d'appartements de grande hauteur constituent une utilisation interdite sur un tel lot. (Règlement 2015-192)
- (ii) Nonobstant la liste d'utilisations résidentielles permises, dans le cas d'un lot dont le code de zonage commence par H ou qui est visé par une annexe ou une exception restreignant les immeubles à une hauteur inférieure à 15 m ou à moins de cinq étages sur la totalité du lot, les immeubles d'appartements de moyenne hauteur constituent une utilisation interdite sur un tel lot. (Règlement 2012-91) (Règlement 2014-292) (Règlement 2016-259)

### **Sous-zone AM9**

- (9) Dans la sous-zone AM9 :
  - (a) Le retrait minimal de cour arrière d'un bâtiment non résidentiel ou polyvalent est de 10 mètres.
  - (b) La hauteur maximale de bâtiment permise est de 11 mètres à moins de 20 mètres d'une zone résidentielle et de 15 mètres dans tous les autres cas.
  - (c) Au moins :

- (i) 50 % de la largeur du lot à moins de 3 mètres de la limite de lot avant doit être occupée par des murs de bâtiment si le lot a une largeur inférieure à 90 mètres et
  - (ii) 30 % de la largeur du lot à moins de 3 mètres de la limite de lot avant doit être occupée par des murs de bâtiment si le lot a une largeur d'au moins 90 mètres.
- (d) L'alinéa (c) ne s'applique pas dans le cas d'un lot occupé seulement par un concessionnaire automobile, une agence de location d'automobiles, une station-service ou un poste d'essence et, sur un lot occupé par ces utilisations, un retrait maximal de cour avant de 3 mètres s'applique.
- (e) Nonobstant les alinéas (c) et (d), lorsque des lignes de haute tension sont présentes près de la limite de lot avant, la distance de 3 mètres préconisée par les dispositions (c)(i) et (c)(ii) ainsi que le retrait maximal de cour avant de l'alinéa (d) sont augmentés à 5 mètres pour ce qui est de la partie du mur du bâtiment touchée par les lignes de haute tension.
- (f) Lorsqu'il s'agit d'un aménagement qui procède par phases et que toutes les phases sont indiquées sur le plan d'implantation approuvé en vertu de l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, chaque phase en soi ne doit pas respecter les dispositions de l'alinéa (c), pourvu que ces exigences soient satisfaites lorsque toutes les phases de l'aménagement seront parachevées.
- (g) Lorsque le lot est occupé par un bâtiment non résidentiel ou polyvalent, la largeur minimale de l'aire paysagée requise le long d'une limite de lot :
- (i) est de 10 mètres, si la limite de lot jouxte une zone résidentielle, et un écran opaque d'une hauteur minimale de 1,5 mètre doit être installé entre la zone résidentielle et l'aire paysagée;
  - (ii) est de 5 mètres s'il s'agit de la limite de lot arrière qui jouxte une zone non résidentielle;
  - (iii) n'est pas limitée dans tous les autres cas, sauf que si une cour est fournie et ne sert pas d'entrée de cour, d'allée piétonne, de stationnement, de place de chargement ou de terrasse commerciale, alors toute la cour doit être paysagée.
- (h) L'entreposage à l'extérieur connexe à l'utilisation présente sur le lot,
- (i) est interdit dans la cour avant et
  - (ii) est permis dans toutes les autres cours, pourvu qu'il soit caché de la vue depuis les rues et les zones non commerciales contiguës et qu'il ne couvre pas plus de 20 % de la superficie du lot.
- (i) La limite de lot contiguë au chemin Hazeldean est considérée comme la limite de lot avant.
- (j) Le nombre minimal de places de stationnement requises pour un centre commercial peut être réduit par le nombre de places de stationnement sur voirie situées à moins de 12 mètres du lot sur lequel se trouve le centre commercial. (Règlement 2014-27)

#### **Sous-zone AM10 Sous-zone de façade active**

- (10) Dans la sous-zone AM10 :

- (a) la limite de lot contiguë à la voie désignée « artère principale », conformément à l'annexe B du Plan officiel, constitue la limite de lot avant et, dans le cas d'un lot présentant plus d'une limite contiguë à une artère principale, les dispositions s'appliquant à la limite de lot avant s'appliquent à toutes les limites de lot contiguës à une artère principale, qu'il s'agisse ou non d'une limite avant,
- (b) nonobstant le tableau 185(c), les dispositions suivantes s'appliquent :
  - (i) le retrait minimal des cours avant et latérales d'angle de tous les bâtiments est de 0 mètre, et au moins 50 % de la façade donnant sur les limites de lot avant et latérales d'angle doivent être occupés par des murs de bâtiment situés à moins de 4,5 mètres de la façade dans le cas d'un immeuble résidentiel, et à moins de 3,0 mètres dans le cas des bâtiments non résidentiels et polyvalents, et
  - (ii) dans le cas des aménagements par étapes, toutes les étapes doivent figurer sur un plan d'implantation approuvé conformément à l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et doivent respecter les conditions suivantes :
    - 1) la première étape doit respecter la condition (b)(i) avant ou pendant la construction de tout bâtiment à l'intérieur ou à l'arrière du lot, dans la partie du bien-fonds visée par cette étape;
    - 2) aucune des étapes suivantes ne doit obligatoirement respecter la condition (b)(i) indépendamment si la condition (b)(i) est respectée à l'achèvement de toutes les étapes;
    - 3) la délimitation d'une étape sera déterminée par le biais d'une réglementation du plan d'implantation; par ailleurs, chaque étape d'aménagement doit être conforme aux exigences de zonage et intégrer les éléments requis du plan d'implantation nécessaires pour permettre les utilisations du sol prévues par cette étape;
- (c) nonobstant le tableau 185(d)(i), le retrait minimal de cour latérale intérieure depuis une limite de lot contiguë à une zone résidentielle est de :
  - (i) 3,0 mètres à moins de 20 mètres de la rue,
  - (ii) 7,5 mètres au-delà de 20 mètres depuis la rue,
- (d) nonobstant le tableau 185(e), sous-dispositions (ii) et (iii), le retrait minimal de cour arrière est de :
  - (i) 3,0 mètres depuis n'importe quel mur de bâtiment à moins de 20 mètres d'une limite de lot contiguë à une rue publique,
  - (ii) 7,5 mètres dans tous les autres cas,
- (e) toute partie d'un bâtiment située à moins de 10 mètres d'une limite de lot avant ou d'angle doit respecter les conditions de hauteur minimale suivantes :
  - (i) s'il s'agit d'un bâtiment non résidentiel ou polyvalent, le rez-de-chaussée doit avoir une hauteur d'au moins 4,5 mètres, et
  - (ii) la hauteur de bâtiment minimale requise est de 7,5 mètres, et le bâtiment doit compter au moins deux étages,
- (f) un bâtiment existant le jour de l'adoption du Règlement peut être agrandi sans respecter la clause (b) ci-dessus, sous réserve des conditions suivantes :

- (i) l'annexe ne doit pas avoir une superficie supérieure à 600 m<sup>2</sup> ou 20 % de la surface de plancher hors œuvre brute du bâtiment existant,
  - (ii) la construction d'aucune autre annexe ne sera autorisée dans les 12 mois suivant la délivrance d'un permis de construire permettant d'agrandissement du même bâtiment,
- (g) La façade du rez-de-chaussée donnant sur une rue publique d'un bâtiment situé à moins de 4,5 mètres de la limite de lot avant ou latérale d'angle doit comporter :
- (i) au moins une entrée active pour chaque occupation immédiatement adjacente à la limite de lot avant ou latérale d'angle dans le cas des utilisations non résidentielles, et
  - (ii) au moins une entrée active dans le cas des immeubles résidentiels;
- si une entrée active est aménagée dans l'angle du bâtiment, donnant ainsi sur le carrefour de l'artère principale et d'une rue latérale, elle sera réputée donnant sur ces deux rues;
- (h) au moins 50 % de la superficie de la façade du rez-de-chaussée, mesurée depuis le niveau du sol moyen jusqu'à 4,5 mètres, donnant sur une rue publique doit être constituée de vitrage transparent et de portes actives donnant accès aux clients ou aux résidents,
- (i) les clauses (b) et (e) ne s'appliquent pas à un lot n'accueillant qu'un concessionnaire automobile, une agence de location d'automobiles, une station-service ou un poste d'essence, mais les conditions suivantes doivent être respectées :
- (i) Un retrait de cour avant maximal de 3 mètres doit être prévu pour tout bâtiment abritant ces utilisations, et
  - (ii) un concessionnaire automobile et une agence de location d'automobiles doivent présenter une hauteur de bâtiment minimale de 7,5 mètres,
- (j) nonobstant le tableau 185(f), les hauteurs de bâtiment maximales suivantes s'appliquent :
- (i) jusqu'à 20 mètres d'une limite de lot arrière contiguë à une zone R1, R2 ou R3 : 11 m
  - (ii) jusqu'à 20 mètres d'une limite de lot arrière contiguë à une zone R4 : 15 m
  - (iii) à plus de 20 mètres et jusqu'à concurrence de 30 mètres d'une limite de lot arrière contiguë à une zone R1, R2, R3 ou R4 : 20 m
  - (iv) dans tout secteur :
    - a. situé à l'extérieur des endroits décrits aux points (i) à (iii) ci-dessus, et
    - b. jusqu'à 7,5 mètres d'une limite de lot latérale située à moins de 20 mètres d'une rue et contiguë à une zone R1, R2, R3 ou R4 : 15 m
  - (v) dans tous les autres cas : 30 m (Règlement 2015-45)

**Sous-zone AM11 - Sous-zone du chemin Innes (Blackburn Hamlet)**

- (11) Dans la sous-zone AM11 :
- (a) les utilisations suivantes sont interdites :

une salle de jeux  
un parc d'attractions  
une boîte de nuit  
un établissement sportif  
une installation de brassage individuelle (Règlement 2019-41)

- (b) aux fins de zonage, la limite de lot contiguë au chemin Innes est réputée constituer la limite de lot avant,
- (c) nonobstant le tableau 185(a), la superficie de lot minimale pour un concessionnaire automobile est de 1 500 m<sup>2</sup>,
- (d) nonobstant le tableau 185(c), les dispositions relatives aux cours avant et latérales d'angle sont les suivantes :
  - (i) pour les bâtiments non résidentiels, polyvalents et résidentiels, le retrait minimal est de 3,0 mètres.
  - (ii) nonobstant la clause (d), au moins 50 % de la façade donnant sur les limites de lot avant et latérales d'angle doivent être occupés par les murs d'un bâtiment situés à moins de 3,0 mètres de la limite de lot;
  - (iii) dans le cas des aménagements par étapes, toutes les étapes doivent figurer sur un plan d'implantation approuvé conformément à l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et doivent respecter les conditions suivantes :
    - (1) la première étape doit respecter la condition (b)(i) avant ou pendant la construction de tout bâtiment à l'intérieur ou à l'arrière du lot, dans la partie du bien-fonds visée par cette étape;
    - (2) aucune des étapes suivantes ne doit obligatoirement respecter la condition (b)(i) indépendamment si la condition (b)(i) est respectée à l'achèvement de toutes les étapes;
    - (3) la délimitation d'une étape sera déterminée par le biais d'une réglementation du plan d'implantation; par ailleurs, chaque étape d'aménagement doit être conforme aux exigences de zonage et intégrer les éléments requis du plan d'implantation nécessaires pour permettre les utilisations du sol prévues par cette étape,
- (e) lorsque la hauteur de bâtiment dépasse cinq étages ou 18 mètres, depuis le 5<sup>e</sup> étage ou une hauteur de 18 m, la moindre des deux ayant préséance, le retrait du bâtiment doit être au moins supérieur de 2 mètres au retrait de la ligne de lot avant et de la ligne de lot latérale d'angle,
- (f) la hauteur minimale du rez-de-chaussée de tout bâtiment haut de plus de 11 mètres est de 4,5 mètres,
- (g) nonobstant la clause 185(4)(a), l'entreposage à l'extérieur est interdit dans une cour jouxtant une zone R1, R2 ou R3, sauf dans le cas d'un concessionnaire automobile,
- (h) nonobstant le tableau 185(d)(i), le retrait minimal de cour latérale intérieure depuis une limite de lot contiguë à une zone résidentielle est de :
  - (i) 3,0 mètres à moins de 20 mètres de la rue,
  - (ii) 7,5 mètres au-delà de 20 mètres depuis la rue,

- (i) nonobstant le tableau 185(e), sous-dispositions (ii) et (iii), le retrait minimal de cour arrière est de :
  - (i) 3,0 mètres depuis n'importe quel mur de bâtiment à moins de 20 mètres d'une limite de lot contiguë à une rue publique.
  - (ii) 10 mètres dans tous les autres cas,
- (j) un bâtiment existant le jour de l'adoption du Règlement peut être agrandi sans respecter la clause (b) ci-dessus, mais les conditions suivantes doivent être respectées :
  - (i) l'annexe ne doit pas avoir une superficie supérieure à 600 m<sup>2</sup> ou 20 % de la surface de plancher hors œuvre brute du bâtiment existant,
  - (ii) la construction d'aucune autre annexe ne sera autorisée dans les 12 mois suivant la délivrance d'un permis de construire permettant d'agrandissement du même bâtiment,
- (k) la façade du rez-de-chaussée donnant sur une rue publique d'un bâtiment situé à moins de 3,0 mètres de la limite de lot avant ou latérale d'angle doit comporter :
  - (i) au moins une entrée active pour chaque occupation immédiatement adjacente à la limite de lot avant ou latérale d'angle dans le cas des utilisations non résidentielles;
  - (ii) au moins une entrée active dans le cas des immeubles résidentiels, si une entrée active est aménagée dans l'angle du bâtiment, donnant ainsi sur le carrefour de l'artère principale et d'une rue latérale, elle sera réputée donnant sur ces deux rues,
- (l) au moins 50 % de la superficie de la façade du rez-de-chaussée, mesurée depuis le niveau du sol moyen jusqu'à 4,5 mètres, donnant sur une rue publique doit être constituée de vitrage transparent et de portes actives donnant accès aux clients ou aux résidents,
- (m) la clause (d) ne s'applique pas à un lot n'accueillant qu'un concessionnaire automobile, une agence de location d'automobiles, une station-service ou un poste d'essence, mais les conditions suivantes doivent être respectées :
  - (i) un retrait de cour avant maximal de 3 mètres doit être prévu pour tout bâtiment abritant ces utilisations;
  - (ii) un concessionnaire automobile et une agence de location d'automobiles doivent présenter une hauteur de bâtiment minimale de 7,5 mètres.
- (n) nonobstant le tableau 185(f), les hauteurs de bâtiment maximales suivantes s'appliquent :
  - (i) jusqu'à 20 mètres d'une limite de lot arrière contiguë à une zone R1, R2 ou R3, et d'une ligne de lot latérale ou arrière contiguë à une zone R1 ou R2 : 11 m (Règlement 2023-222)
  - (ii) jusqu'à 20 mètres d'une limite de lot arrière contiguë à une zone R4 : 15 m
  - (iii) à plus de 20 mètres et jusqu'à concurrence de 30 mètres d'une limite de lot arrière contiguë à une zone R1, R2, R3 ou R4 et d'une ligne de lot latérale contiguë à une zone R1 ou R2 : 20 m (Règlement 2023-222)
  - (iv) dans tout secteur :



- (a) situé à l'extérieur des endroits décrits aux points (i) à (iii) ci-dessus;  
et
- (b) jusqu'à 7,5 mètres d'une limite de lot latérale située à moins de 20 mètres d'une rue et contiguë à une zone R1, R2, R3 ou R4 : 15 m
- (v) dans tous les autres cas : 30 m (Règlement 2015-49)
- (o) Nonobstant 186(11)(n)(i) et (iii), les dispositions en vigueur le 2 mai 2023 continuent de s'appliquer aux terrains portant pour adresse municipale les 98 et 100, chemin Bearbrook. (Règlement 2023-222)

**Sous-zone AM12**

- (12) Dans la sous-zone AM12 :
  - (a) Seules les utilisations suivantes sont permises :

**une salle de jeux**  
**un hôpital vétérinaire**  
**un atelier d'artiste**  
**une agence de location d'automobiles**  
**une banque**  
un guichet automatique bancaire  
**un bar**  
**une station de diffusion**  
**un établissement de traiteur**  
**un cinéma**  
**un dépanneur**  
**un centre de jour**  
**un service d'urgence**  
un salon funéraire  
**un hôtel**  
**un établissement d'instruction**  
**une clinique**  
**une boîte de nuit**  
**un bureau**  
**une entreprise de services personnels**  
**un lieu de rassemblement**  
un lieu de culte  
un bureau de poste  
**un studio de production**  
**une installation récréative et sportive**  
**un centre de recherche-développement**  
**un établissement de prêt sur salaire** (Règlement 2017-302)  
**un établissement de soins pour bénéficiaires internes**  
**un restaurant**  
**une école**  
**un atelier de service ou de réparation**  
**un établissement sportif**  
**une industrie de haute technologie**  
**un théâtre**  
**un centre de formation**  
**un immeuble d'appartements de faible hauteur**  
**un immeuble d'appartements de moyenne à grande hauteur**  
**un gîte touristique**  
**une habitation**  
**un foyer de groupe**  
**une entreprise à domicile**  
**une garderie à domicile**  
**un complexe immobilier**  
**une maison de retraite**  
**une maison convertie en maison de retraite**

- (b) Un magasin d'alimentation au détail et un magasin de détail sont des utilisations autorisées sous réserve des conditions suivantes :
- (i) Être situés au rez-de-chaussée d'un bâtiment abritant une autre utilisation autorisée; et,
  - (ii) Lorsque 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute d'une autre ou d'autres utilisations non résidentielles autorisées se trouvent dans le secteur auquel s'applique cette sous-zone.

- (c) si la hauteur du bâtiment est supérieure à six étages mais inférieure ou égale à 12 étages, ce bâtiment doit, à partir du 4<sup>e</sup> étage, être en retrait d'au moins 2 mètres de plus que le retrait prévu depuis les lignes de lot avant et latérales d'angle;
- (d) si la hauteur du bâtiment est supérieure à 12 étages, ce bâtiment doit, à partir du 6<sup>e</sup> étage, être en retrait d'au moins 2 mètres de plus que le retrait prévu depuis les lignes de lot avant et latérales d'angle;
- (e) Dans le cas des bâtiments d'une hauteur supérieure à 20 mètres ou à six étages, la moindre des deux hauteurs prévalant :
  - (i) si la partie du bâtiment située au-dessus de 20 mètres ou à partir du 7<sup>e</sup> étage, la moindre des deux hauteurs prévalant, ne contient que des utilisations résidentielles, la surface maximale de chaque étage au-dessus de 20 mètres ou à partir du 7<sup>e</sup> étage, la moindre des deux hauteurs prévalant, est de 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute;
  - (ii) si la partie du bâtiment située au-dessus de 20 mètres ou à partir du 7<sup>e</sup> étage, la moindre des deux hauteurs prévalant, contient des utilisations non résidentielles, la surface maximale de chaque étage au-dessus de 20 mètres ou à partir du 7<sup>e</sup> étage, la moindre des deux hauteurs prévalant, est de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute;
- (f) si la hauteur du bâtiment est égale ou inférieure à six étages ou 20 mètres, la moindre des deux hauteurs prévalant, la surface maximale de chaque étage des bâtiments contenant des utilisations non résidentielles autres que celles de bureau, de clinique, de centre de recherche-développement, d'industrie de haute technologie ou de centre de formation est de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute;
- (g) la distance de séparation minimale entre des parties d'un bâtiment situées au-dessus de quatre étages est de 23 mètres;
- (h) la distance de séparation minimale entre des parties d'un bâtiment situées au-dessus de neuf étages est de 30 mètres;
- (i) la superficie du mur de rez-de-chaussée donnant sur la rue doit être constituée à au moins 50 pour cent de vitrage transparent;
- (j) Si un restaurant, un magasin de détail ou magasin d'alimentation au détail présente une surface de plancher hors œuvre brute inférieure à 200 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est requise. Si un restaurant, un magasin de détail ou magasin d'alimentation au détail présente une surface de plancher hors œuvre brute supérieure à 200 m<sup>2</sup>, l'exigence minimale de stationnement est de 5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> au-dessus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute;
- (k) aucune place de stationnement n'est requise pour un foyer de groupe;
- (l) Dispositions relatives à la sous-zone AM12 : (Règlement 2015-369)

**TABLEAU 186B – DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA SOUS-ZONE AM12** (Règlement 2015-369)

<b>I MÉCANISMES DE ZONAGE</b>		<b>II DISPOSITIONS</b>
(i) Retraits minimaux de cour avant et latérale d'angle	1. pour un bâtiment abritant une utilisation résidentielle au rez-de-chaussée	5 m
	2. dans tous les autres cas	Aucun minimum
(ii) Retrait minimal de cour latérale intérieure	1. pour un bâtiment abritant une utilisation résidentielle au rez-de-chaussée ou dont la cour latérale intérieure est contiguë à un parc, ou pour un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 11 m	3 m
	2. dans tous les autres cas	1.5 m
(iii) Retrait minimal de cour arrière	1. pour un bâtiment abritant une utilisation résidentielle au rez-de-chaussée ou dont la cour arrière est contiguë à une zone résidentielle	7.5 m
	2. si la cour arrière est contiguë à un parc	5 m
	3. si la cour arrière donne sur une rue	3 m
	4. dans tous les autres cas	Aucun minimum

(m) Dans le cas d'un complexe immobilier :

- (i) Les retraits minimaux de cour avant, latérale d'angle, arrière et latérale d'un complexe immobilier sont de 5 mètres;
- (ii) Les distances de séparation minimales entre les bâtiments principaux d'un complexe immobilier sont les suivantes :
  - (1) Si la hauteur des deux bâtiments voisins du complexe immobilier est inférieure ou égale à 16 mètres : 3 mètres;
  - (2) Si la hauteur de l'un des bâtiments ou des deux bâtiments du complexe immobilier est supérieure à 16 mètres : la somme de 25 % de la hauteur des bâtiments contigus, par bâtiment.  
(Règlement 2015-369)