

Logements supplémentaires et annexes résidentielles (article 133)

(Règlement 2023-435)

- 133.**
- (1)
 - (a) Sous réserve des paragraphes (2) à (19), une annexe résidentielle et/ou un logement supplémentaire peut être situé sur un lot occupé par une habitation isolée, une habitation isolée à fondations reliées, une habitation jumelée, une habitation en rangée ou un duplex.
 - (b) Nonobstant le point (a) ci-dessus, dans le secteur D de l'annexe 1, un aménagement par phases est autorisé si une annexe résidentielle existe avant la construction d'une habitation dont le type est énuméré au point (a), à condition que les exigences de viabilisation du paragraphe (7) soient respectées et que celles de l'alinéa 133(1)(a) soient satisfaites une fois achevées toutes les phases de l'aménagement.
 - (2) Un logement supplémentaire ou une annexe résidentielle doit être situé(e) sur le même lot ou partie de lot que l'habitation principale dont il ou elle dépend, que cette parcelle soit ou non morcelée.
 - (a) Dans le cas d'une habitation isolée, d'une habitation isolée à fondations reliées ou d'une habitation en rangée, les dispositions de cette section s'appliquent à chaque partie d'un lot occupé par chaque habitation principale, qu'il soit prévu ou non de morceler cette parcelle.
 - (3)
 - (a) Lorsqu'un tel aménagement est autorisé, la somme de tous les logements principaux, logements supplémentaires et annexes résidentielles situés sur un lot ou une partie de lot associé au logement principal lorsque le lot n'est pas morcelé ne doit en aucun cas dépasser trois logements.
 - (b) Nonobstant le point (a), un logement au maximum peut être sous la forme d'une annexe résidentielle.
 - (c) Nonobstant les points (a) et (b), si une propriété n'est pas viabilisée par des services de distribution d'eau, d'évacuation des eaux usées et de drainage ayant une capacité adéquate, un seul logement supplémentaire ou une seule annexe résidentielle peut être aménagée.
 - (d) Nonobstant les points (a) et (b), dans le secteur D de l'annexe 1, une annexe résidentielle ne peut pas occuper un lot d'une superficie inférieure à 0,4 hectare et non viabilisé par un réseau d'eau potable public ou collectif et un réseau d'évacuation des eaux usées public ou collectif.
 - (4) Lorsqu'un logement surdimensionné est autorisé sur un lot occupé par un logement supplémentaire et/ou une annexe résidentielle :
 - (a) le nombre maximal cumulé de chambres à coucher autorisé dans tous les logements principaux et supplémentaires occupant le lot est limité à 12.
 - (b) Nonobstant le point (a), un logement surdimensionné n'est pas autorisé dans une annexe résidentielle.
 - (5) Les places de stationnement et les entrées de cour desservant un logement supplémentaire et/ou une annexe résidentielle sont assujetties aux dispositions suivantes :
 - (a) Dans le cas d'un lot d'angle, une nouvelle entrée de cour doit être aménagée dans une cour contiguë à une rue et n'étant pas occupée par l'entrée de cour du logement principal.
 - (b) Sauf dans le cas précisé au paragraphe (5)(a) et nonobstant 100(5), une place de stationnement desservant un logement supplémentaire ou une annexe résidentielle doit être située dans une entrée de cour autorisée associée au logement principal, et peut être aménagée en tandem avec celle du logement principal.

Annexes résidentielles

- (6) Une annexe résidentielle doit être située :
 - (a) dans la cour arrière des lots de moins de 0,4 hectare (Règlement 2017-231) (Règlement 2017-322)
 - (b) dans le cas d'un lot donnant à la fois sur une rue et une ruelle publique fréquentée, dans la cour adjacente à cette ruelle publique fréquentée.

- (7) Une annexe résidentielle doit être viabilisée :
- (a) dans les secteurs A, B et C de l'annexe 1, à partir du logement principal, et ce logement principal doit être viabilisé par un réseau public ou collectif de distribution d'eau et d'évacuation des eaux usées;
 - (b) dans le secteur D de l'annexe 1 :
 - (i) en partageant au moins le puits ou la fosse septique viabilisant le logement principal, ou
 - (ii) À partir du logement principal viabilisé par une fosse septique privée, un puits privé un réseau collectif de distribution d'eau ou un réseau collectif d'évacuation des eaux usées.
- (8) La hauteur maximale autorisée d'un bâtiment occupé par une annexe résidentielle est la suivante :
- (a) dans les zones AG, EP, ME, MR, RC, RG, RH, RI, RR, RU, V1, V2, V3 et VM, cette hauteur correspond à la valeur la moins élevée entre :
 - (i) la hauteur du logement principal; ou
 - (ii) 4.5 mètres
 - (iii) nonobstant le point (ii), si le bâtiment occupé par une annexe résidentielle comprend également un garage abritant une place de stationnement créée conformément à la partie 4 du présent Règlement, ce bâtiment peut avoir une hauteur maximale de 6,1 mètres. (Règlement 2017-231)
 - (b) dans toutes les autres zones, cette hauteur correspond à la valeur la moins élevée entre :
 - (i) la hauteur du logement principal; ou
 - (ii) 3,6 mètres, sauf dans le cas d'une annexe résidentielle surmontée d'un toit plat, dont la hauteur de bâtiment maximale sera de 3,2 mètres; (Règlement 2017-231)
 - (c) L'article 64 - Saillies permises au-dessus de la limite de hauteur) ne s'applique pas à un bâtiment abritant une annexe résidentielle, sauf en ce qui concerne :
 - (i) les cheminées
 - (ii) les mâts de drapeau
 - (iii) les dômes, lucarnes ou coupoles décoratifs, à condition que la superficie horizontale cumulée occupée par ces éléments n'excède pas 20 pour cent de la superficie au sol de l'annexe résidentielle.
- (9) Les retraits requis depuis les lignes de lot des annexes résidentielles sont les suivants :
- (a) depuis la ligne de lot avant, le retrait minimal doit être égal ou supérieur au retrait minimal de cour avant requis pour l'habitation principale.
 - (b) depuis la ligne de lot latérale d'angle, le retrait minimal doit être égal ou supérieur au retrait minimal de cour latérale d'angle pour l'habitation principale.
 - (c) depuis la ligne de lot latérale intérieure,
 - (i) dans les secteurs A, B et C de l'annexe 1, si cette ligne de lot latérale intérieure est contiguë à une ruelle fréquentée ou si aucune entrée ou fenêtre ne donne sur cette ligne, le retrait maximal autorisé est de 1 mètre (Règlement 2017-231)
 - (ii) dans tous les autres cas, le retrait minimal requis est de 4 mètres
 - (d) depuis la ligne de lot arrière,
 - (i) si la ligne de lot arrière est contiguë à une voie fréquentée ou si aucune entrée ou fenêtre ne donne sur cette ligne, le retrait maximal autorisé est de 1 mètre
 - (ii) dans tous les autres cas, le retrait minimal requis est de 4 mètres.

- (e) Lorsqu'une servitude empêche une annexe résidentielle de respecter un retrait maximal, ce retrait maximal peut être augmenté de manière à respecter la servitude, et aucune fenestration n'est autorisée sur tout mur situé à moins de 4 m d'une limite de propriété et donnant sur cette limite. (Règlement 2021-215)
 - (f) f) Nonobstant ce qui précède, dans les secteurs A, B et C de l'annexe 1, si un mur de l'annexe résidentielle fait face à une ligne de lot latérale intérieure ou à une ligne de lot arrière contiguë à une zone d'utilisation non résidentielle, le retrait minimal à partir de ces lignes de lot est de 1,2 m. (Règlement no 2022-103)
 - (g) Une annexe résidentielle doit être située à au moins 1,2 m de tout autre bâtiment occupant le même lot.
- (10) La **superficie au sol** d'un bâtiment abritant une annexe résidentielle, à l'exception d'une utilisation accessoire desservant l'habitation principale et l'annexe résidentielle, ne peut pas excéder la moindre valeur entre : (Règlement 2017-231)
- (a) 40 pour cent de la **superficie au sol** de l'habitation principale ou, si l'habitation principale présente une **superficie au sol** de 125 m² ou moins, 50 m²;
 - (b) 40 pour cent de la superficie de la cour dans laquelle il se trouve; ou
 - (c) 80 m² dans les secteurs A, B et C de l'annexe 1, ou 95 m² dans le secteur D de l'annexe 1.
- (11) La **superficie au sol** totale d'un bâtiment abritant une annexe résidentielle et de tous les bâtiments et structures accessoires se trouvant dans la cour ne peut pas dépasser :
- (a) dans les zones AG, EP, ME, MR, RC, RG, RH, RI, RR et RU, 5 pour cent de la superficie de la cour dans laquelle ils se trouvent, ou
 - (b) dans toute autre zone, 50 pour cent de la superficie de la cour dans laquelle ils se trouvent.
- (12) Un passage pour piétons doit être aménagé entre une entrée de cour, une rue publique ou une ruelle fréquentée et l'annexe résidentielle, et :
- (a) ce passage pour piétons doit avoir une largeur d'au moins 1,2 mètre;
 - (b) ce passage pour piétons ne doit pas avoir une largeur supérieure à 1,5 mètre;
 - (c) il est interdit de stationner un véhicule sur une partie quelconque d'un passage pour piétons en vertu de ce paragraphe, à l'exception d'une partie de passage pour piétons empiétant sur une entrée de cour autorisée.
- (13) Un véhicule associé à une annexe résidentielle peut être stationné en tandem dans l'entrée de cour de l'habitation principale.
- (14) Le toit d'un bâtiment abritant une annexe résidentielle :
- (a) ne peut pas contenir de toiture-jardin, de terrasse ou d'autre aire d'agrément;
 - (b) nonobstant (a), peut contenir un toit végétal, à condition qu'il ne soit pas conçu ou équipé pour servir d'aire d'agrément.
 - (c) ne doit pas, si ce bâtiment se trouve sur une propriété située dans les secteurs A, B ou C de l'annexe 1, être de type toit de hangar. (Règlement 2017-231)
- (15) Lorsqu'il se trouve entièrement dans la cour arrière, tout bâtiment accessoire existant le 14 septembre 2015 peut être modifié en totalité ou en partie de manière à abriter une annexe résidentielle, sous réserve des conditions suivantes :
- (a) l'enveloppe du bâtiment peut être agrandie conformément au présent paragraphe, et les paragraphes 8(a), 8(b) et (9) ne s'appliquent pas, exception faite des dispositions du présent paragraphe;
 - (b) le bâtiment faisant l'objet d'un agrandissement doit continuer d'être situé entièrement dans la cour arrière;

- (c) aucune partie du bâtiment ne se trouvant pas dans l'enveloppe du bâtiment accessoire d'origine existant le 14 septembre 2015 ne peut présenter une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée stipulée au paragraphe (8);
 - (d) aucune fenêtre ou entrée n'est autorisée sur un mur situé à moins de 4 mètres d'une ligne de lot sur laquelle il donne.
- (16) Lorsqu'il ne se trouve pas entièrement dans la cour arrière, tout bâtiment accessoire existant le 14 septembre 2015 peut être modifié en totalité ou en partie de manière à abriter une annexe résidentielle, sous réserve des conditions suivantes :
- (a) le bâtiment ne peut pas être agrandi au-delà de l'enveloppe du bâtiment accessoire existant le 14 septembre 2015;
 - (b) les paragraphes 6, 8(a), 8(b), et (9) ne s'appliquent pas, exception faite des dispositions du présent paragraphe;
 - (c) aucune fenêtre ou entrée n'est autorisée sur un mur situé à moins de 4 mètres d'une ligne de lot sur laquelle il donne.
- (17) Nonobstant le paragraphe (9), si un bâtiment accessoire existant le 14 septembre 2015 excède la superficie au sol autorisée au paragraphe (10), celui-ci peut être modifié en totalité ou en partie de manière à abriter une annexe résidentielle, conformément aux paragraphes (16) ou (17), à condition que :
- (a) après l'ajout de l'annexe résidentielle, l'enveloppe du bâtiment n'a pas été agrandie au-delà de l'enveloppe existant le 14 septembre 2015;
 - (b) la superficie de plancher hors œuvre brute de l'annexe résidentielle n'excède pas 80 m², si elle se trouve dans les secteurs A, B ou C de l'annexe 1, ou 95 m² dans le secteur D de l'annexe 1. (Règlement 2016-356)
- (18) La clause 3(1)(b) de l'article 3 ne s'applique pas aux annexes résidentielles.